



VERKAUF \* VERMIETUNG \* VERWALTUNG \* BEWERTUNG \* FINANZIERUNG

## VERKAUFSANGEBOT

Wohn- und Geschäftshaus ohne Sanierungsstau mit  
Photovoltaikanlage  
Nordrhein-Westfalen/Paderborn



Objektanschrift	Dörener Weg 72, 33100 Paderborn
Baujahr	1993 & 1960 (saniert 2017)
Wohnungen Gewerbe Wohn- & Gewerbefläche	8 8 ca. 856 m <sup>2</sup> & ca. 684 m <sup>2</sup> <b>Gesamt: ca. 1.540 m<sup>2</sup></b>
Grundstücksfläche	ca. 1.600 m <sup>2</sup>
Stellplätze	ca. 21
Nettokaltmiete p.A. ist	192.497 €
Kaufpreis	<b>VB 4.2 Mio. €</b> zzgl. Kaufnebenkosten & 7,14 % Käufercourtage inkl. der gesetzlichen MwSt.

JACOBS IMMOBILIEN, Westerheide 5, 21077 Hamburg

Inhaber: Sami Jacobs

Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Tel.: 0176 – 29181821 Tel.: 040 – 38633135 Fax.: 040 – 38633135

E-mail: [jacobs-immobilien@web.de](mailto:jacobs-immobilien@web.de) Homepage: [www.jacobs-immo.de](http://www.jacobs-immo.de)



VERKAUF \* VERMIETUNG \* VERWALTUNG \* BEWERTUNG \* FINANZIERUNG

<b>Objektbeschreibung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die hier zum Verkauf stehenden Wohn- &amp; Geschäftshäuser in Verbundbauweise befindet sich auf einem gepflegten Grundstück in einer ruhigen Wohnstraße. Die Häuser sind in massiver Bauweise erbaut und in den Jahren 2017 &amp; 2019 mit einer WDVS eingedeckt worden.</li> <li>• Die Häuser sind aus dem Jahre 1993 und ca. 1960 erbaut und 2017-2020 komplett saniert worden.</li> <li>• Die Beheizungen der Objekte erfolgen über eine Gaszentral- &amp; Ölheizung aus dem Jahre ca. 2017 &amp; 2009.</li> <li>• Das Warmwasser und der Strom laufen über die Photovoltaikanlage.</li> </ul>
<b>Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In nur wenigen Minuten erreicht man diverse Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte.</li> <li>• Kindergärten, Schulen und Sportvereine befinden sich in unmittelbarer Nähe.</li> <li>• Der Autobahnanschluss A33 ist nur wenige Fahrminuten entfernt.</li> <li>• In fußläufiger Entfernung ist die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Bus).</li> </ul>
<b>Sonstiges</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei Interesse steht Ihnen unser Team unter der Tel.-Nr. 040 - 386 33 135 oder 0176-29 18 18 21 gern zur Verfügung.</li> </ul> <p>Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf den Angaben und Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Für Eingabefehler übernehmen wir keine Haftung</p>

JACOBS IMMOBILIEN, Westerheide 5, 21077 Hamburg

Inhaber: Sami Jacobs

Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Tel.: 0176 – 29181821    Tel.: 040 – 38633135    Fax.: 040 – 38633135

E-mail: [jacobs-immobilien@web.de](mailto:jacobs-immobilien@web.de)    Homepage: [www.jacobs-immo.de](http://www.jacobs-immo.de)



VERKAUF \* VERMIETUNG \* VERWALTUNG \* BEWERTUNG \* FINANZIERUNG

### Mieterliste

DörenerWeg_Mieteinnahmen-2026													
Zeitraum	Mieter Umsatzsteuerpflichtig	KM (mtl.)	NKVorausz (mtl.)	Stromkosten (Netto mtl.)	Warmmiete (mtl.)	Warmmiete inkl. MwSt. (mtl.)	Nachzahlungen/ Rückzahlungen	WM inkl. MwSt (jährl)	Rückzahlung/ Nachzahlung (Transaktions- Datum)	Soll	Ist	Differenz	KM jährl
01.01.-31.12	1 Restaurant EUROPA (Castellino)	1.850 €	400 €		2.250 €	2.678 €		32.130 €		32.130 €	32.130 €	- €	22.200 €
01.01.-31.12	2 Teapur (Gerz)	700 €	70 €		770 €	916 €		10.996 €		10.996 €	10.996 €	- €	8.400 €
01.11.-31.12	3 Eiscafé	2.250 €	200 €	294 €	2.744 €	3.266 €		39.186 €		39.186 €	39.186 €	- €	27.000 €
01.01.-31.12	17 Automat Berost							142 €		0 €	142 €	142 €	142 €
01.01.-31.12	4 Photovoltaik							0 €		0 €	- €	- €	5.515 €
<b>Mieter - sonstige</b>													
01.01.-31.12	5 Bauchwärts (Agethen)	2.350 €	175 €	25 €	2.550 €	2.550 €		30.600 €		30.600 €	30.600 €	- €	28.200 €
01.01.-31.12	6 Fahrschule (Razlaw)	310 €	40 €		350 €	350 €		4.200 €		4.200 €	4.200 €	- €	3.720 €
01.01.-31.12	7 Friseur (Koschnik)	570 €	50 €		620 €	620 €		7.440 €		7.440 €	7.440 €	- €	6.840 €
01.01.-31.12	8 Podologie (Grunau)	500 €	50 €		550 €	550 €		6.600 €		6.600 €	6.600 €	- €	6.000 €
01.01.-31.12	9 Mieter Herold	1.000 €	200 €		1.200 €	1.200 €		14.400 €		14.400 €	14.400 €	- €	12.000 €
01.01.-31.12	10 Mieter Kahrman	550 €	150 €		700 €	700 €		8.400 €		8.400 €	8.400 €	- €	6.600 €
01.01.-31.12	11 Mieter Kohistani	640 €	150 €		790 €	790 €		9.480 €		9.480 €	9.480 €	- €	7.680 €
01.01.-31.12	12 Mieter S. Wilger	600 €	120 €		720 €	720 €		8.640 €		8.640 €	8.640 €	- €	7.200 €
01.01.-31.12	13 Mieter Fam. Wilger	950 €	150 €		1.100 €	1.100 €		13.200 €		13.200 €	13.200 €	- €	11.400 €
01.01.-31.12	14 Mieter Burchert	1.250 €	200 €		1.450 €	1.450 €		17.400 €		17.400 €	17.400 €	- €	15.000 €
15.08.-31.12	15 Hansmann/ Praphatphong	1.050 €	150 €		1.200 €	1.200 €		14.400 €		14.400 €	14.400 €	- €	12.600 €
01.01.-31.12	16 WG8 Hartmann	1.000 €	180 €		1.180 €	1.180 €		14.160 €		14.160 €	14.160 €	- €	12.000 €
	<b>Summe</b>	<b>15.570 €</b>	<b>2.285,00 €</b>		<b>18.174 €</b>	<b>18.269,90 €</b>		<b>231.373,60 €</b>		231373,60	231.374 €	0	<b>192.497 €</b>

### Bau- und Renovierungsmaßnahmen

Maßnahmen	Objekt	Jahr	Bemerkung
Neubau/Anbau von 3 Wohnungen (Wilger/Hartmann/Hansmann)	H2	2017	-
Dacherneuerung: Flachdach + Satteldach	H2+H3	2017	-
Gleichzeitige Kernsanierung aller Wohnungen und Läden	H2+H3	2017	
WDVS	H1+H2+H3	2017/2019	-
Neue Gasheizungsanlagen	H1+H2	2017/2019	
Neue Fenster und Eingangstüren (3-Fach Verglasung)	H1+H2+H3	2017/2019	
Fußbodenheizung (Baumbach/Wilger /Hartmann/Hansmann)	H2+H3	2017	
Erneuerung aller Heizungs- und Sanitärleitungen	H1+H2+H3	2017/2019	
Neuinstallation der Elektrik in allen Wohnungen und Läden	H1+H2+H3	2017/2019	außer bei Kohistani + Herold
Erneuerung aller Heizkörper in Läden und Wohnungen	H2+H3	2017/2019	
PV-Anlage (29 KW)	H1+H2+H3	2017	
Alle Balkone neu bzw. komplett erneuert	H1+H2+H3	2017/2020	
Erneuerung sämtlicher Außenanlagen/-flächen (Parkplätze + Garten + Hof +Terrassen)	H1+H2+H3	2017/2020	
Kernsanierung aller Bäder	H1+H2+H3	2017/2019/2020	

JACOBS IMMOBILIEN, Westerheide 5, 21077 Hamburg

Inhaber: Sami Jacobs

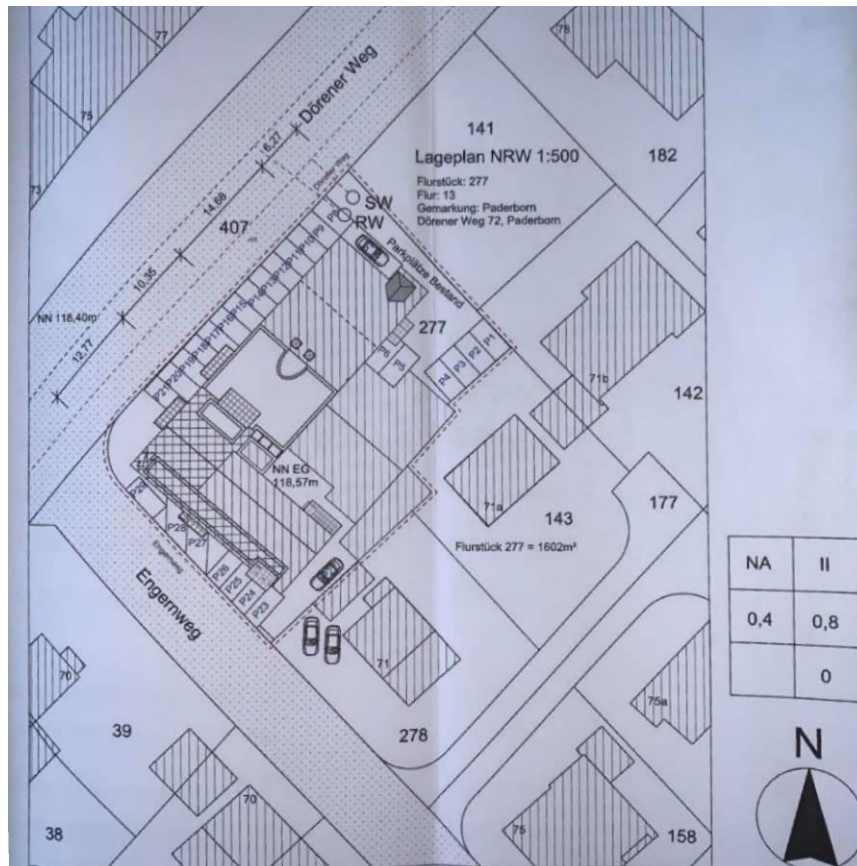
Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Tel.: 0176 – 29181821 Tel.: 040 – 38633135 Fax.: 040 – 38633135

E-mail: [jacobs-immobilien@web.de](mailto:jacobs-immobilien@web.de) Homepage: [www.jacobs-immo.de](http://www.jacobs-immo.de)



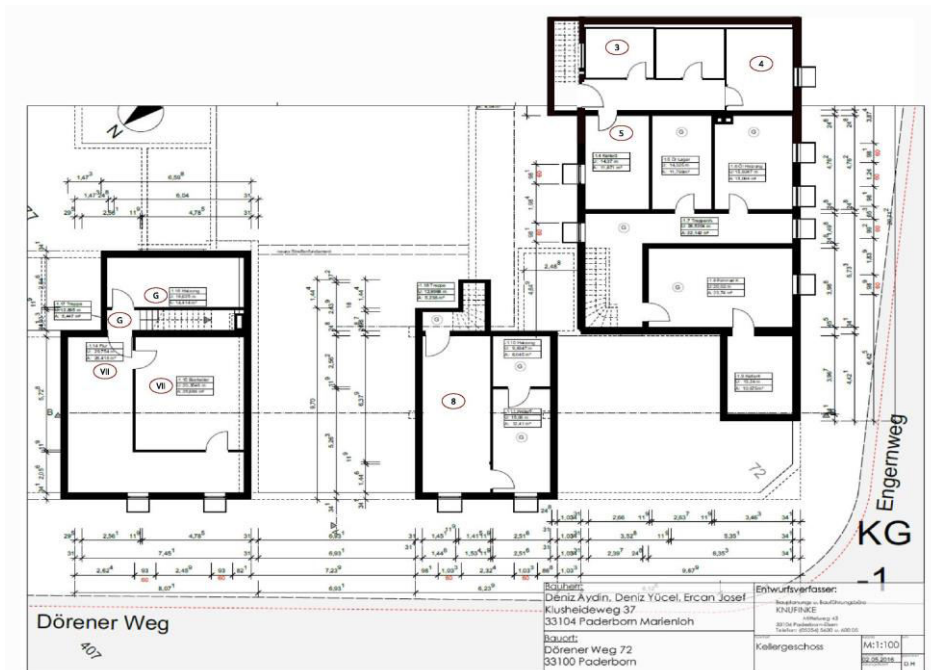
VERKAUF \* VERMIETUNG \* VERWALTUNG \* BEWERTUNG \* FINANZIERUNG



JACOBS IMMOBILIEN, Westerheide 5, 21077 Hamburg  
 Inhaber: Sami Jacobs  
 Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft  
 Tel.: 0176 – 29181821    Tel.: 040 – 38633135    Fax.: 040 – 38633135  
 E-mail: [jacobs-immobilien@web.de](mailto:jacobs-immobilien@web.de)    Homepage: [www.jacobs-immo.de](http://www.jacobs-immo.de)



VERKAUF \* VERMIETUNG \* VERWALTUNG \* BEWERTUNG \* FINANZIERUNG



### Erdgeschoss

Komplettisanierung 2017/19/21

**Gewerbe:**

- I: Podologie (ca. 40 m<sup>2</sup>)
- II: Friseur (ca. 40 m<sup>2</sup>)
- III: Fahrschule (ca. 22 m<sup>2</sup>)
- IV: Eiscafé (ca. 115 m<sup>2</sup>)
- V: TeaPur(Wasseranlagen) (ca. 50 m<sup>2</sup>)
- VI: Bauchwärts (Frauengesundheit) (ca. 260 m<sup>2</sup>)
- VII: Restaurant (ca. 154m<sup>2</sup>)



JACOBS IMMOBILIEN, Westerheide 5, 21077 Hamburg

Inhaber: Sami Jacobs

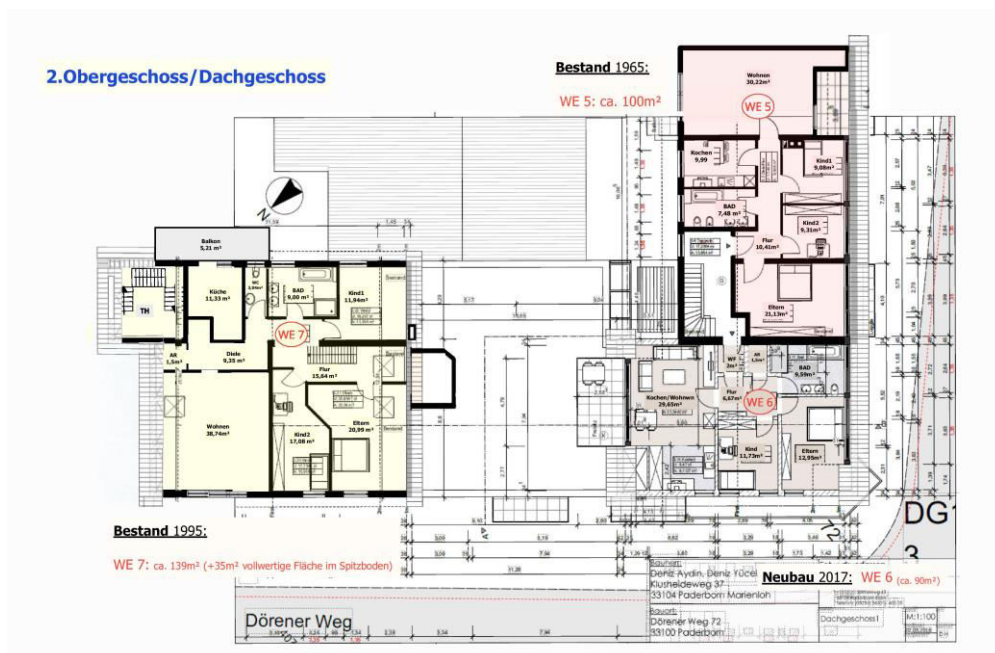
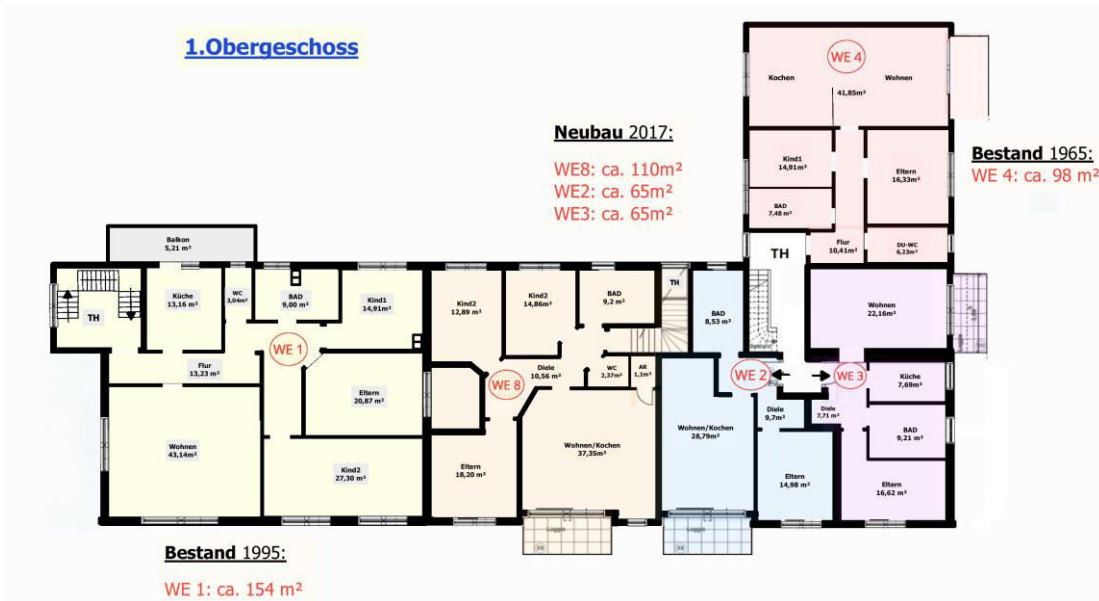
Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Tel.: 0176 – 29181821 Tel.: 040 – 38633135 Fax.: 040 – 38633135

E-mail: [jacobs-immobilien@web.de](mailto:jacobs-immobilien@web.de) Homepage: [www.jacobs-immo.de](http://www.jacobs-immo.de)



VERKAUF \* VERMIETUNG \* VERWALTUNG \* BEWERTUNG \* FINANZIERUNG



JACOBS IMMOBILIEN, Westerheide 5, 21077 Hamburg  
 Inhaber: Sami Jacobs  
 Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft  
 Tel.: 0176 – 29181821    Tel.: 040 – 38633135    Fax.: 040 – 38633135  
 E-mail: [jacobs-immobilien@web.de](mailto:jacobs-immobilien@web.de)    Homepage: [www.jacobs-immo.de](http://www.jacobs-immo.de)



VERKAUF \* VERMIETUNG \* VERWALTUNG \* BEWERTUNG \* FINANZIERUNG

**Schnitt**



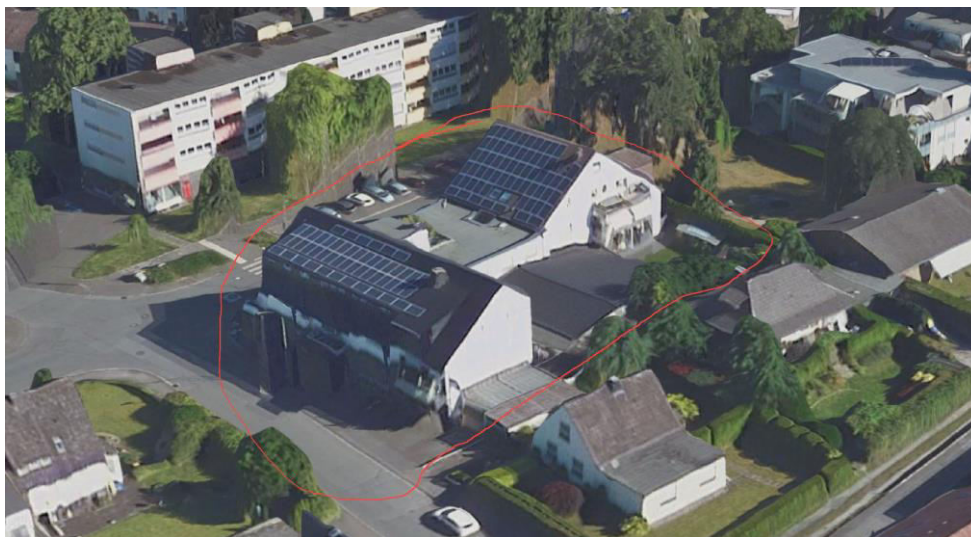
**Ansicht SW**



JACOBS IMMOBILIEN, Westerheide 5, 21077 Hamburg  
 Inhaber: Sami Jacobs  
 Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft  
 Tel.: 0176 – 29181821    Tel.: 040 – 38633135    Fax.: 040 – 38633135  
 E-mail: [jacobs-immobilien@web.de](mailto:jacobs-immobilien@web.de)    Homepage: [www.jacobs-immo.de](http://www.jacobs-immo.de)



VERKAUF \* VERMIETUNG \* VERWALTUNG \* BEWERTUNG \* FINANZIERUNG



# JACOBS



## IMMOBILIEN

VERKAUF \* VERMIETUNG \* VERWALTUNG \* BEWERTUNG \* FINANZIERUNG

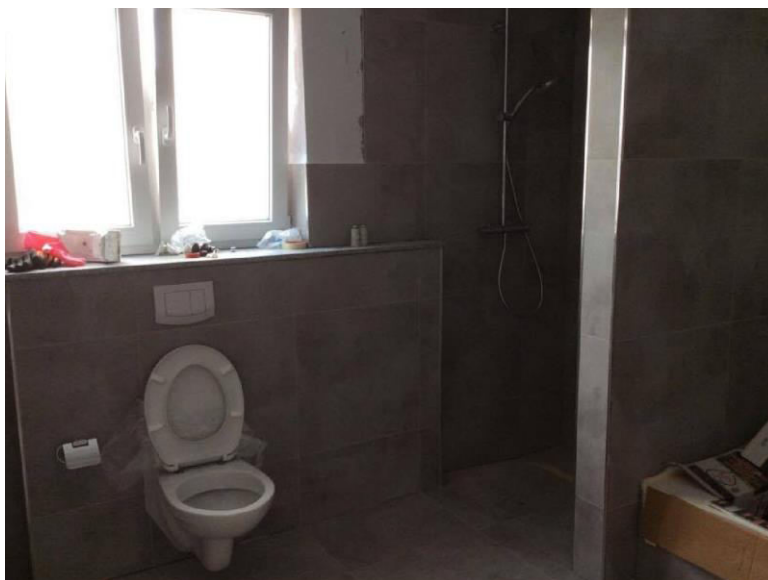


---

JACOBS IMMOBILIEN, Westerheide 5, 21077 Hamburg  
Inhaber: Sami Jacobs  
Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft  
Tel.: 0176 – 29181821    Tel.: 040 – 38633135    Fax.: 040 – 38633135  
E-mail: [jacobs-immobilien@web.de](mailto:jacobs-immobilien@web.de)    Homepage: [www.jacobs-immo.de](http://www.jacobs-immo.de)



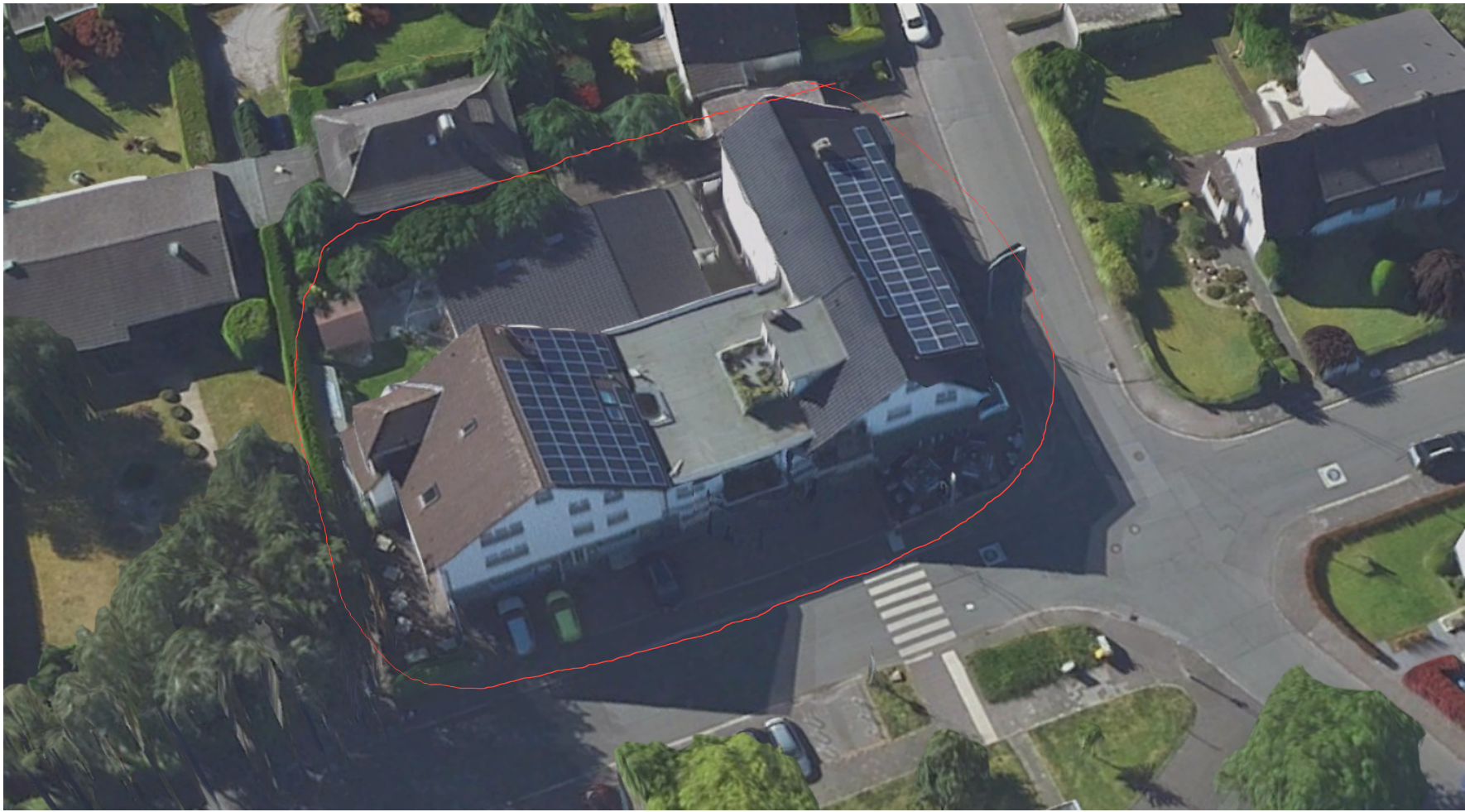
VERKAUF \* VERMIETUNG \* VERWALTUNG \* BEWERTUNG \* FINANZIERUNG



---

JACOBS IMMOBILIEN, Westerheide 5, 21077 Hamburg  
Inhaber: Sami Jacobs  
Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft  
Tel.: 0176 – 29181821    Tel.: 040 – 38633135    Fax.: 040 – 38633135  
E-mail: [jacobs-immobilien@web.de](mailto:jacobs-immobilien@web.de)    Homepage: [www.jacobs-immo.de](http://www.jacobs-immo.de)







In Google Maps suchen

Teilen

72 Dörener Weg  
Paderborn, Nordrhein-Westfalen  
Google Street View  
Sept. 2022

