



**Georg Knaup**  
**Immopartner – PB**

Mobil: 0171 - 21 22 320  
Büro: 05251 - 20 778 - 10  
[Georg.Knaup@Immopartner-PB.de](mailto:Georg.Knaup@Immopartner-PB.de)

## **Moderne Penthouse Wohnung mit Dachterrasse in der Stadtheide in 33102 Paderborn; Bayernweg 44**

**\*\*\* zzgl. 3,57 % Maklerhonorar inkl. MwSt.\*\*\***



weitere Angebote unter: [www.immopartner-pb.de](http://www.immopartner-pb.de)

|                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| Wohnflächen ab: | ca. 78,21 m <sup>2</sup> |
| Zimmeranzahl:   | 3                        |
| Baujahr:        | 2015                     |
| Preis:          | 329.900,00 €             |

**Lage:**

Die angebotene Wohnung befindet sich im Bayernweg 44, 33102 Paderborn und gehört zu der beliebten Lage Stadtheide.

Die Stadtheide ist Paderborns nordöstlichster Stadtteil und überzeugt durch eine ruhige Lage mit hoher Wohnqualität. Etwa zwei Kilometer von der Innenstadt entfernt und ideal erreichbar.

In nur ca. 200 Meter Entfernung liegt der bekannte Heide-Center, wo sich zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte und Supermärkte etabliert haben.

Alle weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

**Objekt:**

Moderne Penthousewohnung mit Dachterrasse & Tiefgarage. Attraktive Kapitalanlage in ruhiger Lage.

Diese moderne 3-Zimmer-Penthousewohnung aus dem Baujahr 2015 verbindet modernen Wohnkomfort mit einem durchdachten Grundriss und einer angenehm ruhigen Wohnlage. Auf 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie helle Räume, hochwertige Ausstattung und eine großzügige Dachterrasse, ideal für entspannte Stunden im Freien.

Herzstück der Wohnung ist der offene Wohnbereich mit Einbauküche und großen bodentiefen Fenstern zur Dachterrasse. Die Dachterrasse umgibt die gesamte Wohnung und ist von allen Räumen zugänglich. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Die Wohnung verfügt über ein helles Duschbad mit Fenster.

Das Gebäude bietet zusätzlichen Komfort durch einen Aufzug, einen eigenen Kellerraum, einen gemeinschaftlichen Fahrradkeller sowie einen Tiefgaragenstellplatz, der zur Wohnung gehört. Der Tiefgaragenstellplatz wird mit 8.000,- € zusätzlich berechnet.

Die Wohnung ist momentan vermietet.

Die Miete beträgt 928,- € + 50,- € für den Tiefgaragenstellplatz + 150,- € Nebenkostenvorauszahlung.

Die nicht umlagefähigen Kosten liegen bei 106,- € monatlich.

## **Ausstattung:**

Vorteile, die überzeugen:

- zentrale und ruhige Lage in der Stadtheide
- barrierefrei
- Aufzug
- Tiefgaragenstellplatz
- Dachterrasse
- Einbauküche
- Tageslicht-Badezimmer mit Dusche
- sehr niedrige Energiekosten
- Solarthermie
- Gasheizung
- Fußbodenheizung
- kontrollierte Wohnraumlüftung
- elektrische Rollläden
- Kellerraum
- Fahrradkeller

## **Sonstiges:**

Das Angebot gefällt Ihnen ?

Kontaktieren Sie mich einfach über dieses Anbieterformular, gerne stimmen wir einen Beratungstermin mit Ihnen ab.

Haben Sie bereits eine Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank?

Auch hier helfen wir Ihnen gerne weiter und vermitteln Ihnen ein Beratungsgespräch mit einem Bank unabhängigen Finanzierungsexperten, unverbindlich und kostenlos.

Die Finanzierung ist ein entscheidender Teil des Kaufprozesses und sollte im Idealfall schon vor der ersten Besichtigung geklärt sein, damit Ihr Immobilientraum auch in Erfüllung gehen kann.

Sie erreichen mich unter der Tel.Nr.: 05251 - 20 778 10 und 0171 - 21022320

Ihr Georg Knaup

weitere Angebote unter [www.immopartner-pb.de](http://www.immopartner-pb.de)

Unsere Prospekte / Exposés dienen zur Information und stellen kein vertragliches Angebot dar.

Alle Angaben beruhen auf Angaben der Eigentümer.

Für Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen, Änderungen bleiben vorbehalten.



Wohnbereich



Wohnbereich



Wohnzimmer



Dachterrasse



Dachterrasse



Dachterrasse



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer



Schlafzimmer



Flur



Badezimmer



Badezimmer



Aufzug



Tiefgarage

ARCHITEKTURBÜRO  
BUSSEMAS

Bayernweg / Paderborn  
Projekt14 : Bayernweg\_I\_MFH  
Plan : AB\_090914ST\_V3  
Paderborn, 26.06.2015

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Gültig bis: 30.01.2027

Registriernummer <sup>2</sup> NW-2017-001178941

1

## Gebäude

|                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                      |  |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|--|
| Gebäudetyp                                                        | freistehendes Mehrfamilienhaus                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                      |  |
| Adresse                                                           | Bayernweg 44, 33102 Paderborn                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                      |  |
| Gebäudeteil                                                       | Mehrfamilienhaus - Haus A - 8 WE                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                      |  |
| Baujahr Gebäude <sup>3</sup>                                      | 2015                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                      |  |
| Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>                              | 2015                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                      |  |
| Anzahl Wohnungen                                                  | 8                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                      |  |
| Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )                               | 917,8 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                     | <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt |  |
| Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup> | Erdgas E, Strom-Mix                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                      |  |
| Erneuerbare Energien                                              | Art: Solarthermie                                                                                                                                                                                                                                                        | Verwendung: Warmwasser                                               |  |
| Art der Lüftung / Kühlung                                         | <input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung<br><input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung |                                                                      |  |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises                       | <input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)<br><input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf                                                             |                                                                      |  |

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☐ Eigentümer ☒ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

Ingenieurbüro Petermeier  
Baustatik & Bauphysik  
Hölzermannweg 16  
33129 Delbrück-Boke

31.01.2017

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

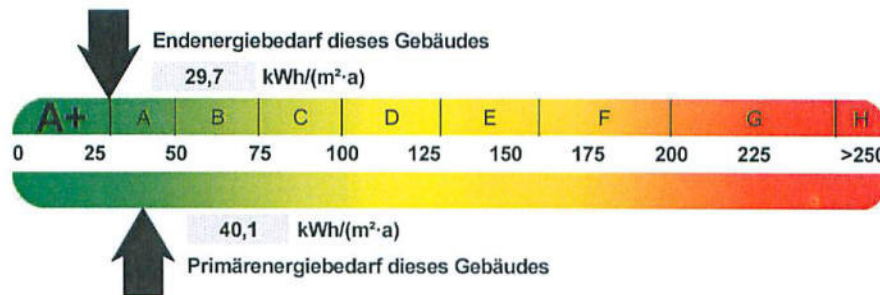
Registriernummer <sup>2</sup>

NW-2017-001178941

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 9,5 kg/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 40,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 56,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>+</sup>

Ist-Wert 0,27 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,50 W/(m<sup>2</sup>·K)

#### Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☒ eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

☐ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

29,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

|      |                          |                 |        |
|------|--------------------------|-----------------|--------|
| Art: | Solare Strahlungsenergie | Deckungsanteil: | 25,1 % |
|      |                          |                 | %      |
|      |                          |                 | %      |

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

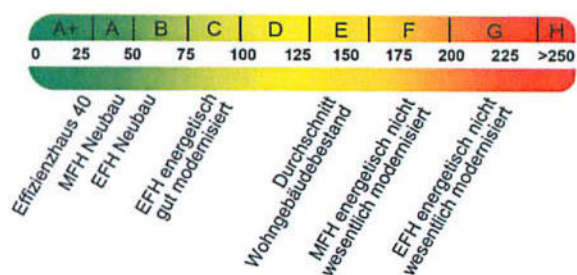
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☒ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- ☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>+</sup>: W/(m<sup>2</sup>·K)

## Vergleichswerte Endenergie



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus