

# LEBENSWERT.

Unser Wohnquartier in Paderborn-Mastbruch



# MASTBRUCH

Mastbruch ist ein attraktiver Ortsteil des Paderborner Stadtbezirks Schloß Neuhaus/Sande mit rund 6.000 Einwohnern. Geprägt von aufgelockerter Bebauung und überwiegend Einfamilienhäusern bietet der Stadtteil ein ruhiges, familienfreundliches Wohnumfeld.

Der Name Mastbruch reicht bis ins Mittelalter zurück und verweist auf die frühere Schweinemast sowie die ursprünglich feuchten Wiesenlandschaften („Bruch“). Heute ist Mastbruch ein gewachsener und geschätzter Wohnstandort östlich der Dubelohstraße.

In unmittelbarer Nähe stehen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf zur Verfügung, Kindergarten sowie der Grundschule Josef und der Hauptschule Mastbruch. Das rege Vereinsleben, insbesondere durch die Sportfreunde DJK Mastbruch mit Breiten-, Tennis- und Fußballangeboten, unterstreicht die hohe Lebensqualität des Stadtteils.



# DIE HÄUSER

Das moderne Wohnensemble umfasst 16 Reihenhäuser sowie 4 Doppelhaushälften auf einem großzügigen, 7.491 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Ein Teil der Reihenhäuser ist als öffentlich geförderter Wohnraum gemäß den Vorgaben der NRW.Bank ausgeführt. Alle Häuser werden in hochwertiger Massivbauweise errichtet und übertreffen die aktuellen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes. Durch das energieeffiziente Gesamtkonzept bieten die Häuser langfristig niedrige Betriebskosten.

Die Wärme- und Warmwasserversorgung erfolgt über eine zentrale, private Nahwärmelösung mit moderner Luft-Wasser-Wärmepumpe. Jeder Stellplatz ist für E-Mobilität vorbereitet, mit Abrechnung direkt über den Haushaltsstrom der Mieter. Jedes Haus verfügt über einen schnellen Glasfaseranschluss.



# AUSSTATTUNG

- ❖ Wärmegedämmte Fassade und Tondachziegeln
- ❖ Dreifachverglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rolläden
- ❖ Fußbodenheizung in allen Räumen
- ❖ Bodenbeläge aus Laminat in Eiche-Optik in Kombination mit Fliesen
- ❖ Bäder mit bodengleicher Dusche, teilweise mit Badewanne und Handtuchheizkörper
- ❖ Weiße Wandfliesen und dezente Bodenfliesen in Grautönen
- ❖ Großzügige Ausführungen mit einer Türhöhe von 211 cm sowie einer Innentürbreite von 88,5 cm
- ❖ Alle Wände mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen
- ❖ Energiebedarf lt. Energieausweis: 15,27 kWh / m<sup>2</sup>



# RUNDHERUM

Die Außenanlagen sind wohnlich und funktional gestaltet. Zu jedem Haus gehört eine ca. 12 m<sup>2</sup> große Terrasse sowie eine Gartenfläche mit Rasen und Hecken.

Pro Wohneinheit steht ein PKW-Stellplatz zur Verfügung, der bereits für eine E-Lademöglichkeit vorbereitet ist. Ergänzend sind Besucherstellplätze vorgesehen.

Ein zentraler Müllplatz befindet sich am Wiesenpfad. Die Häuser erhalten zusätzlich jeweils ein eigenes Gartenhaus.

Die Gartenpflege wird zentral über einen Hausmeisterdienst organisiert und sorgt für ein gepflegtes Erscheinungsbild.



Haus 1  
Deipenweg 26,  
33104 Paderborn

Fläche: ca. 142 m<sup>2</sup>  
Bezug: 01.Mai 2026

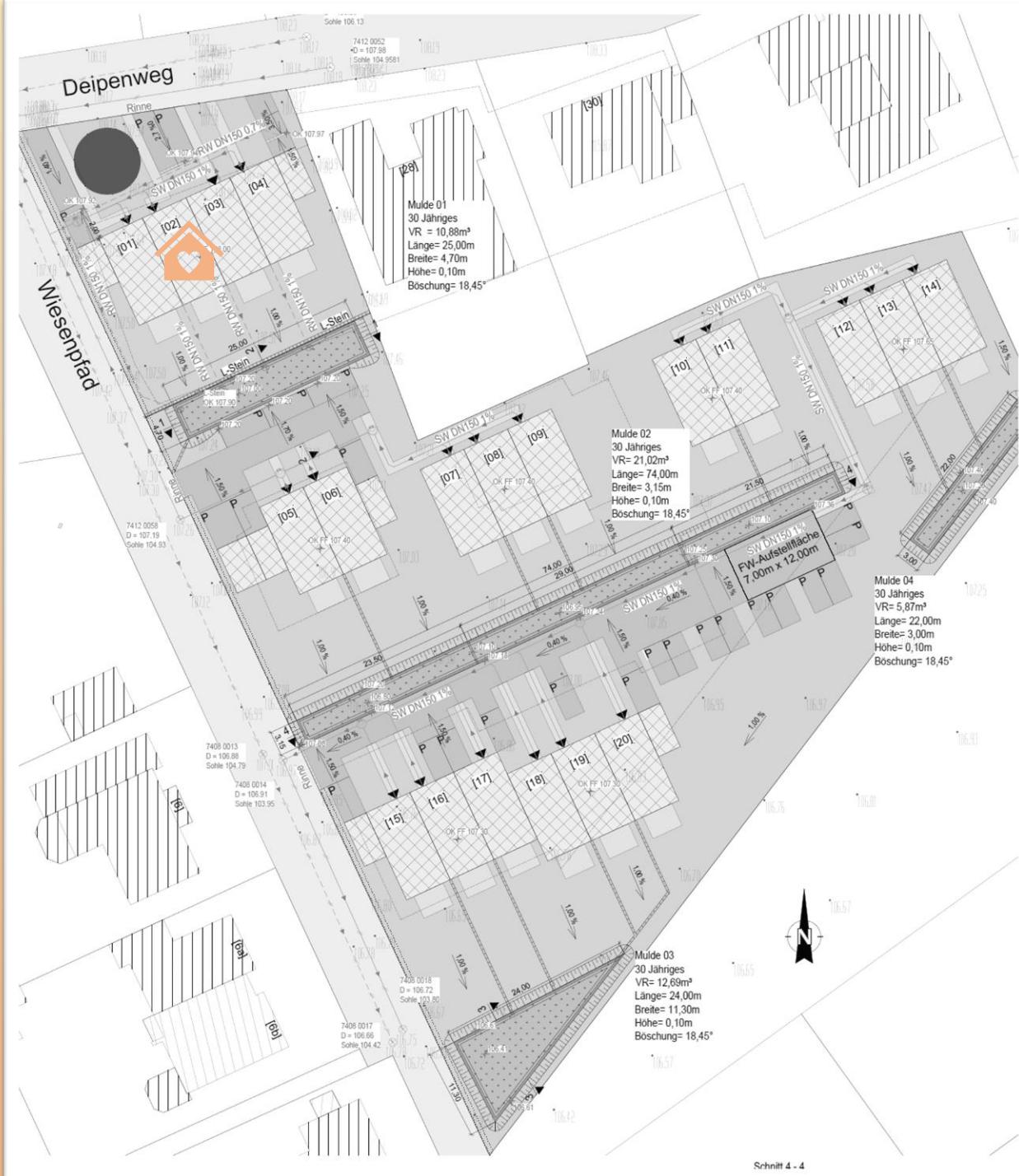
Kaltmiete	1.844,00 €
Stellplatz	40,00 €
Betriebskosten (zzgl. Heizung/Wasser)	200,00 €
Gesamt Warmmiete	2.084,00 €



Haus 2  
Deipenweg 26a,  
33104 Paderborn

Fläche: ca. 139 m<sup>2</sup>  
Bezug: 01. Mai 2026

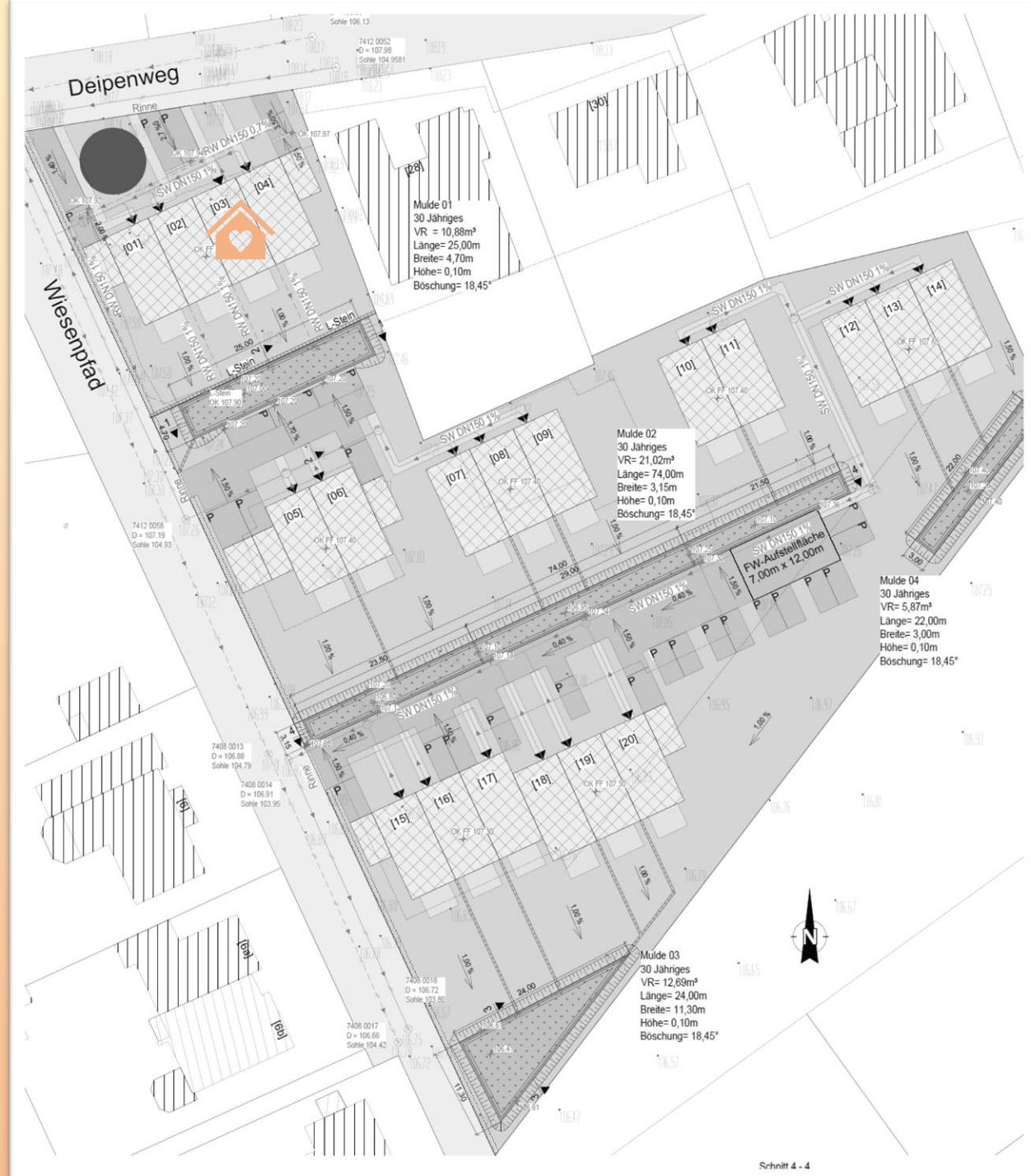
Kaltmiete	1.794,00 €
Stellplatz	40,00 €
Betriebskosten (zzgl. Heizung/Wasser)	200,00 €
Gesamt Warmmiete	2.034,00 €



Haus 3  
Deipenweg 26b,  
33104 Paderborn

Fläche: ca. 139 m<sup>2</sup>  
Bezug: 01.Mai 2026

Kaltmiete	1.794,00 €
Stellplatz	40,00 €
Betriebskosten (zzgl. Heizung/Wasser)	200,00 €
Gesamt Warmmiete	2.034,00 €



Haus 4  
Deipenweg 26c,  
33104 Paderborn

Fläche: ca. 142 m<sup>2</sup>  
Bezug: 01.Mai 2026

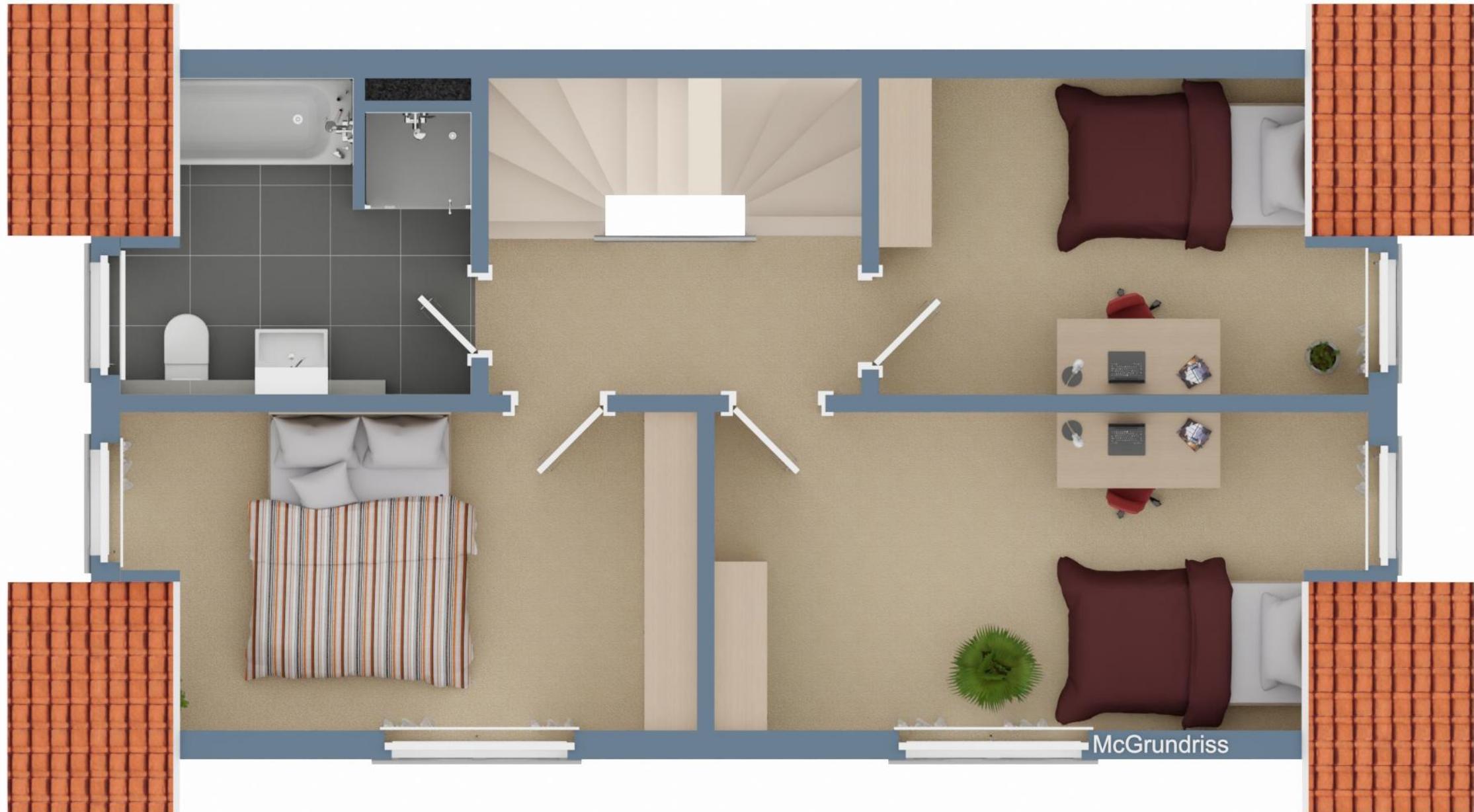
Kaltmiete	1.844,00 €
Stellplatz	40,00 €
Betriebskosten (zzgl. Heizung/Wasser)	200,00 €
Gesamt Warmmiete	2.084,00 €



# GRUNDRISS ERDGESCHOSS



# GRUNDRISS OBERGESCHOSS



# GRUNDRISS DACHGESCHOSS



# DIE LAGE

Kindergarten Schloß Neuhaus – 1100 m

Grundschule Josef - 450 m

Hauptschule Mastbruch - 450 m

Lidl - 650 m

Schloß Neuhaus – 1700 m

Sportfreunde DJK Mastbruch e.V - 800 m

Auffahrt B1 – 1300 m

Talleseen – 1200 m



# Ihr Weg zum neuen Haus

Sie sind interessiert und wünschen einen Beratungstermin zu den Häusern?

Bitte senden Sie uns vorab eine ausgefüllte Mieterselbstauskunft (einfach den QR-Code scannen) via E-Mail an [Vermietung@IVG-PD.de](mailto:Vermietung@IVG-PD.de) zu.

Wir setzen uns zur Terminvereinbarung mit Ihnen in Verbindung!





Ihre Ansprechpartner

05251 / 78 656 55

vermietung@ivg-pd.de

[www.ivg-pd.de](http://www.ivg-pd.de)



# Information

Die Immobilien befinden sich in der Bauphase – eine Besichtigung ist daher nur eingeschränkt möglich. Insofern Besichtigungen durchgeführt werden, erhalten Sie vorab genaue Instruktionen zum Verhalten und Sicherheit auf der Baustelle.

# Disclaimer

Alle Angaben in dieser Broschüre dienen nur zur Information und stellen kein vertragliches Angebot dar. Für Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Änderungen bleiben vorbehalten.

# Bildnachweis

Die verwendeten Bilder entsprechen nicht dem aktuellen Baustand. Zur Veranschaulichung wurde das voraussichtliche Ergebnis visualisiert. Ausstattung und Ausführung können vom Bildmaterial abweichen.