

Exposé

Dachgeschosswohnung in Paderborn - Elsen

**ruhige DG Wohnung mit Südb. in Wohnbereichstr. sucht
langfristigen ruhigen Nichtraucher Mieter**



Objekt-Nr. OM-199824

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **750 € + NK**

33106 Paderborn - Elsen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1975	Mietsicherheit	1.500 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.10.2026
Wohnfläche	85,00 m²	Zustand	gepflegt
Energieträger	Erdwärme	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	80 €	Badezimmer	1
Heizkosten	80 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	160 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die DG Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnbereichsstraße. Dort sind alle Verkehrsteilnehmer Auto, Motorrad, Moped, Fahrrad und Fußgänger gleichberechtigt, eine Höchstgeschwindigkeit von 7km/h ist vorgeschrieben.

Ein öffentlicher Spielplatz mit Schaukel, Wippen, Rutschen und Klettergerüsten ist 100m von der Wohnung entfernt.

Das Haus ist ein Nichtraucherhaus, dies soll auch so bleiben. Deshalb sind Raucher als Mieter nicht erwünscht und werden auch nicht toleriert!

Haustiere Hunde und Katzen sind nicht gestattet! Andere vielleicht - nach Absprache, bitte bei Interesse angeben.

Ausstattung

Die DG-Wohnung hat eine Satellitenschüssel mit mehreren Anschlüssen für Fernsehen und Radio.

Im Haus ist auch ein Kabelanschluss von Vodafone früher Unitymedia. In der Wohnung ist auch ein Anschluss der Telekom. Die letzte Mieterin hatte einen Glasfaseranschluss hohe Datenraten sind möglich! Die Glasfaseranschlußdose befindet sich im Wohnzimmer.

In der Küche und im Wohnzimmer ist als Fußbodenbelag fest verklebter Kork!

Sobald ein Mietvertrag unterschrieben wurde, werde ich das Inserat deaktivieren. Je differenzierter und aussagekräftiger Sie Ihre Anfrage gestalten, um so größer Ihre Chance diese Wohnung zu beziehen. Ich freue mich auf Ihre Fragen und ihr Interesse!

Die jetzige Mieterin hat eine Einbauküche passgenau einbauen lassen, diese bietet die Mieterin zum Kauf an!

In 2024 wurden alle Fenster ausgetauscht. Nun haben alle Fenster 3-fach Verglasung.

Die Haustür hat jetzt eine 3-fach Verriegelung und ist über einen Fingersensor zu öffnen.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Wohnungsbesichtigung kann an Samstagen und nach Feierabend ab 18 Uhr erfolgen.

Lage

Die Grundschule (Comeniusschule) an der Nesthauser Straße ist über Wohnbereichsstraßen zu erreichen, ebenso die Gesamtschule. Das Gymnasium Schloß Neuhaus ist über die Fahrradstraße Römerstraße in ca.2 km Entfernung gut erreichen.

Zur Bushaltestelle Mentropstraße kann man in ca.5 Minuten gehen.

Zur Haltestelle von Kettelerstraße sind es ca. 12 Minuten.

Der Ortsteil Elsen ist mit dem ÖPNV im 1/2 Stunden Takt angeschlossen.

Das Haus bzw. die DG Wohnung liegt in einem Bereich von 5 Wohnbereichsstraßen: Konrad Ernst Straße - Mentropstraße - Föhrenweg - Timmerweg - Sanddornweg.

Der Kindergarten an der Römerstraße ist 200 m entfernt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	120,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C

Exposé - Galerie



Flur Richtung Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Flur Richtung Schlafzimmer



Dusche mit Thermostat

Exposé - Galerie



Toilette



Platz für Trockner und Waschm.

Exposé - Galerie



Schlafzimmer rechts



Schlafz. rechts mit Fenster

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Links



Schlafzimmer l. mit Fenster

Exposé - Galerie



Küche Ansicht links



Küche mit Anschlüssen

Exposé - Galerie



von der Küche zum Wohnzimmer



Wohnz. mit Ausgang zum Balkon

Exposé - Galerie



Wohnz. linke Seite



Wohnz. rechte Seite

Exposé - Galerie



Wohnz. Richtung Westen



Südbalkon Richtung Osten

Exposé - Galerie

Südbalkon

Blick nach Westen



Südbalkon Richtung Westen