

Exposé

Erdgeschosswohnung in Paderborn

Luxuriöse Eigentumswohnung in beliebter Wohnlage 33100 Paderborn



Objekt-Nr. **OM-378220**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **655.200 €**

33100 Paderborn
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2015	Schlafzimmer	1
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	136,50 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Garagen	1
Hausgeld mtl.	607 €	Stellplätze	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Zustand	gepflegt		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In begerter Wohnlage erwartet Sie diese außergewöhnliche Eigentumswohnung im Erdgeschoss einer modernen und gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 2015. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 136 m² und einer hochwertigen Ausstattung erfüllt dieses Zuhause höchste Ansprüche an Komfort und Lebensqualität.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter, stilvoller Einbauküche (von Müller-Küchen) bildet das Herzstück der Wohnung – ideal für gesellige Abende und entspannte Stunden im Alltag. Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten.

Alle Räume sind mit einer angenehmen Fußbodenheizung ausgestattet. Bodentiefe Fenster sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und öffnen den Blick auf die drei großzügigen Terrassen sowie dem großzügigen Gartenanteil zur alleinigen Nutzung – ein echtes Highlight, das mitten in der Stadt zum Verweilen im Grünen einlädt.

Besonders praktisch: Die Wohnung verfügt über einen separaten Eingang, sodass Sie unabhängig vom gemeinschaftlichen Treppenhaus direkten Zugang zu Ihrem Zuhause genießen. Direkt an den Garten angrenzend befinden sich Ihre eigene Garage sowie zwei zusätzliche PKW-Stellplätze. Ein geräumiger Kellerabstellraum bietet weiteren Stauraum.

Beheizt wird das energieeffiziente Gebäude durch eine moderne Wärmepumpe mit Solarunterstützung. Der bedarfsorientierte Energieausweis weist einen Endenergiebedarf von nur 18 kWh/(m²·a) aus – Effizienzklasse A+.

Die Wohnung wird aus privaten Gründen schweren Herzens verkauft. Wir haben uns hier immer sehr wohlfühlt und die angenehme Nachbarschaft innerhalb der Eigentümergemeinschaft stets geschätzt.

Fazit:

Ein echtes Juwel für alle, die stilvolles, komfortables und energieeffizientes Wohnen mit Garten und Privatsphäre in attraktiver Lage suchen.

Ausstattung

Highlights im Überblick:

Ca. 136 m² Wohnfläche im Erdgeschoss

3 großzügige Terrassen & eigener Gartenanteil

Moderne Einbauküche im Kaufpreis enthalten (Müller-Küche mit Glasfronten, Gaggenau/Miele Geräte)

Fußbodenheizung in allen Räumen

Eigener Eingang zur Wohnung

Garage + 2 PKW-Stellplätze

Separater Kellerraum

Wärmepumpe mit Solarunterstützung; Lüftungsanlage

Energieeffizienzklasse A+ (18 kWh/(m²·a))

Baujahr 2015

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Ruhige Lage mit Stadtnähe – Wohnen in bester Umgebung von Paderborn

Die Wohnung befindet sich in einer absolut ruhigen Sackgasse, eingebettet in ein gewachsenes, charmantes Wohngebiet im beliebten Stadtteil 33100 Paderborn. Diese Lage vereint die Vorzüge naturnahen Wohnens mit der unmittelbaren Nähe zur Innenstadt – ideal für alle, die urbanes Leben schätzen und zugleich Ruhe und Privatsphäre genießen möchten.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten – sind in wenigen Minuten bequem zu Fuß erreichbar. Auch der Weg in die lebendige Innenstadt von Paderborn ist kurz: Sie erreichen das Zentrum in nur wenigen Gehminuten, ganz ohne Auto oder öffentliche Verkehrsmittel.

Dank der hervorragenden Anbindung und dennoch abgeschiedenen Lage bietet dieses Zuhause eine perfekte Kombination aus Ruhe, Komfort und zentraler Erreichbarkeit – ein idealer Ort zum Leben und Wohlfühlen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	18,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Terrasse 1

Exposé - Galerie



Terrasse 1



Stellplätze und Garage

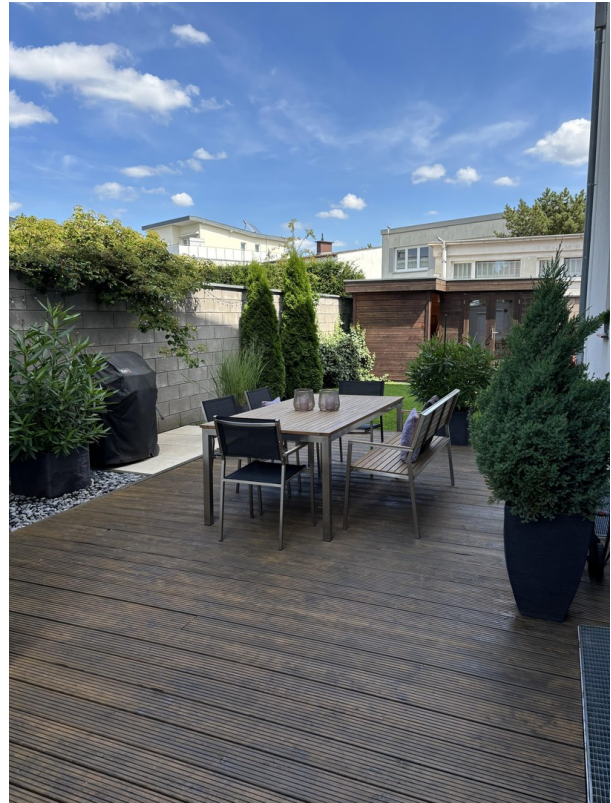


Separater Eingang

Exposé - Galerie



Zuwegung Garten und Wohnung



Terrasse 2



Terrasse 2/Garten

Exposé - Galerie



Terrasse 3/Garten



Gartenhaus

Exposé - Galerie



Terrasse 3



Hauptbad

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



begehbarer Kleiderschrank



Büro/Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Gästebad



Wohnzimmer



Wohnzimmer/Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer/Küche



Wohnzimmer/Küche

Exposé - Galerie



Esszimmer/Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Grundrisse

