

# Exposé

## Wohnung in Paderborn-Elsen **Renovierte 3 Zimmer wohnung**



Objekt-Nr. OM-418671

### Wohnung

Verkauf: **255.000 €**

Ansprechpartner:  
Andre Jüde

Von-Kettlerstr 20  
33106 Paderborn-Elsen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1972	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	86,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	130 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese frisch renovierte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt durch eine klare Raumaufteilung, hochwertige Ausführung und eine außergewöhnliche Aussichtslage. Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer mit großer Fensterfront und freiem Blick über ganz Paderborn, was für viel Licht und ein offenes Wohngefühl sorgt.

Die Wohnung wurde modern und hochwertig renoviert. Alle Wände sind verputzt, als Bodenbelag wurde ein moderner Vinyl-Boden verlegt, der optisch ansprechend und zugleich pflegeleicht ist. Die gesamte Elektrik entspricht dem aktuellen Stand.

Beheizt wird die Wohnung über eine Stromheizung mit neuen Heizkörpern. Dies ist technisch zeitgemäß umgesetzt.

Insgesamt bietet die Wohnung einen sofort bezugsfertigen, modernen Zustand mit klaren Stärken in Aussicht, Ausstattung und Renovierungsqualität. Ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger, die eine besondere Lage und ein modernes Wohnambiente schätzen und die elektrische Beheizung bewusst einordnen.

## Ausstattung

- Frisch und hochwertig renovierte 3-Zimmer-Wohnung
- Ca. 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit gut geschnittener Raumaufteilung
- Großzügiges Wohnzimmer mit großer Fensterfront und Weitblick über Paderborn
- GVerputzte Wände in allen Wohnräumen
- Moderner, pflegeleichter Vinyl-Boden
- Elektrik vollständig erneuert und auf aktuellem Stand
- Stromheizung mit neuen Heizkörpern
- Aufzug im Gebäude für komfortablen Zugang
- Helle, freundliche Räume durch großzügige Fensterflächen

### Fußboden:

Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Keller, Aufzug, Duschbad

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Von-Ketteler-Straße im Paderborner Stadtteil Elsen, einem gewachsenen und gut angebundenen Wohngebiet westlich der Innenstadt. Elsen bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzten, Gastronomie sowie weiteren Dienstleistungen, die größtenteils fußläufig erreichbar sind. Schulen, Kindergärten und Sport- und Freizeitangebote sind im Stadtteil vorhanden und machen die Lage besonders alltagstauglich.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, sodass die Paderborner Innenstadt in kurzer Zeit erreichbar ist. Auch mit dem Auto besteht eine schnelle Verbindung zur B1 und zur A33, was Elsen für Berufspendler attraktiv macht. Die Lage an einer zentralen Straße bringt eine hohe Erreichbarkeit und Urbanität mit sich, gleichzeitig ist mit einem gewissen Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Insgesamt handelt es sich um eine zentrale, lebendige Wohnlage mit kurzen Wegen, guter Verkehrsanbindung und einem ausgewogenen Mix aus Wohnen, Versorgung und Infrastruktur.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	114,00 kWh/(m²a)



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





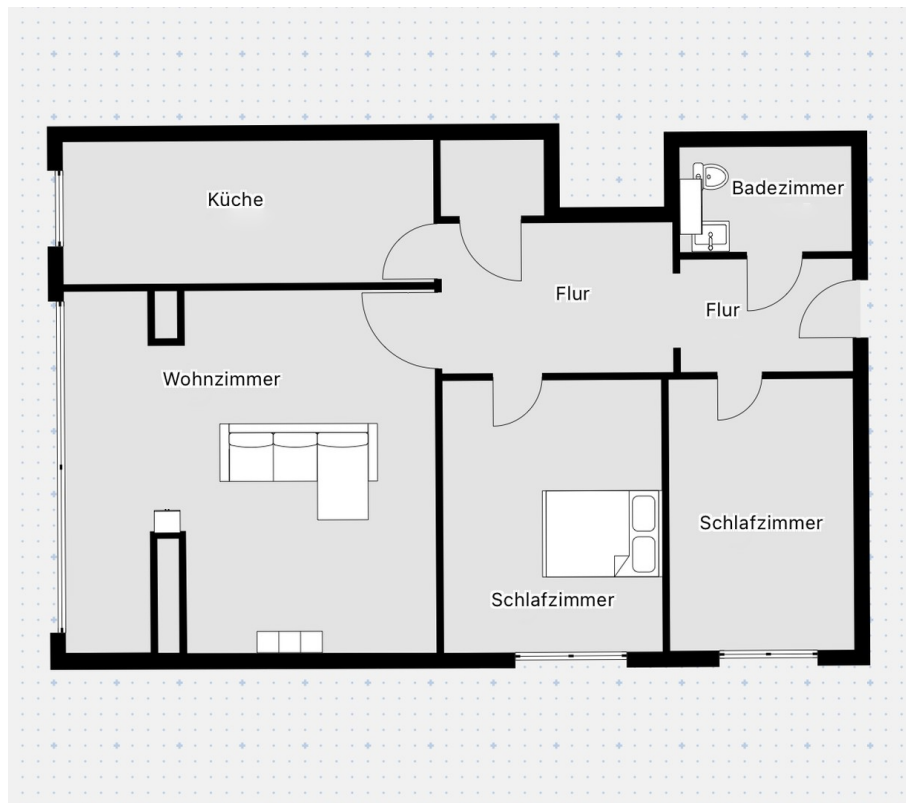
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Grundriss