

Exposé

Wohnung in Paderborn-Elsen

Provisionsfrei Renoviertes 3-Zimmer-Wohnung in Stadtteil Elsen



Objekt-Nr. OM-441349

Wohnung

Verkauf: **232.000 €**

Ansprechpartner:
Andre Jüde

Von-Ketteler-Straße 20
33106 Paderborn-Elsen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	6	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	86,40 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	183 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Modernisiertes Wohnjuwel mit Stadtblick – Direkt vom Eigentümer, ohne Maklergebühren

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit rund 86 m² überzeugt auf Anhieb: ein stimmiges Raumkonzept, zeitgemäße Optik und ein beeindruckender Ausblick über die gesamte Stadt Paderborn. Weil Sie direkt mit dem Eigentümer verhandeln, entfällt die Maklerprovision – bei einem Verkaufspreis von 245.000 € bleiben Ihnen so etwa 8.750 € für die Gestaltung Ihres neuen Zuhauses.

Das macht die Wohnung besonders

- Helle, offene Atmosphäre: Das weitläufige Wohnzimmer mit seiner großen Fensterfront und dem freien Blick über Paderborn ist der unbestrittene Mittelpunkt der Wohnung.
- Rundum erneuert: Die Renovierung wurde sorgfältig und mit Blick auf Langlebigkeit durchgeführt – frisch verputzte Wände und ein strapazierfähiger Vinylboden in modernem Design inklusive.
- Auf dem neuesten Stand der Technik: Die Elektrik wurde vollständig ausgetauscht. Geheizt wird mit einer effizienten Stromheizung samt neuen Heizkörpern.
- Direkt einzugsbereit: Die Wohnung ist in einem tadellosen Zustand – ob als eigenes Zuhause oder als Kapitalanlage zur Vermietung, hier können Sie ohne Umwege starten.

Ausstattung

Auf einen Blick – die wichtigsten Vorteile

Rundum erneuert: Sorgfältig renovierte 3-Zimmer-Wohnung mit rund 86 m² Wohnfläche.

Weiter Ausblick: Großzügiges Wohnzimmer mit markanter Fensterfront und freiem Blick über Paderborn.

Zeitgemäße Optik: Frisch verputzte Wände und ein strapazierfähiger Vinylboden in modernem Look – in allen Wohnräumen.

Technik auf dem neuesten Stand: Komplette neue Elektrik sowie eine effiziente Stromheizung mit modernen Heizkörpern.

Viel natürliches Licht: Großzügige Fensterflächen sorgen in der gesamten Wohnung für eine freundliche, helle Stimmung.

Komfortabler Zugang: Ein hauseigener Aufzug ermöglicht einen bequemen und barrierearmen Weg in die Wohntage.

Cleverer Grundriss: Die durchdachte Raumaufteilung macht die Wohnung zur guten Wahl für Singles, Paare oder kleine Familien.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Aufzug, Duschbad

Lage

Gut vernetzt und mittendrin: Der Stadtteil Elsen in Paderborn

Die Wohnung liegt in der Von-Ketteler-Straße, mitten in einem etablierten und lebhaften Wohnviertel im beliebten Stadtteil Elsen. Das westlich der Innenstadt gelegene Quartier punktet mit einer soliden Alltagsinfrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Arztpraxen und Restaurants sind alle zu Fuß erreichbar. Familien profitieren zusätzlich von Schulen und Kindergärten im direkten Umfeld sowie einem vielfältigen Sport- und Freizeitangebot – alles, was der Alltag braucht, ist nah.

Unterwegs von Elsen aus

Mit Bus & Bahn: Die gute ÖPNV-Anbindung bringt Sie schnell und unkompliziert in die Paderborner Innenstadt.

Mit dem Auto: Über die nahegelegene B1 und die A33 sind Pendler rasch auf der Strecke – ideal für alle, die regelmäßig außerhalb der Stadt unterwegs sind.

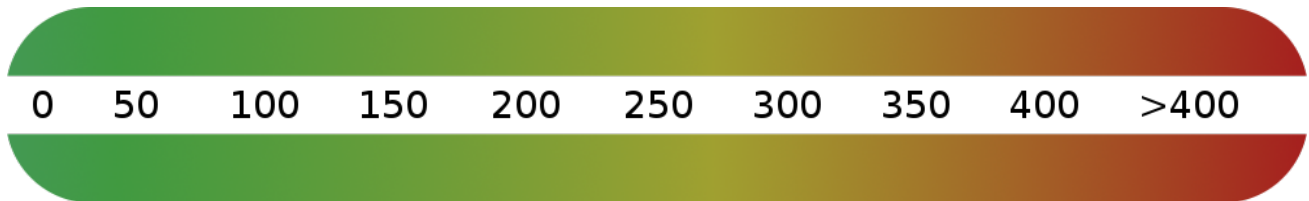
Stadtlage mit Charakter: Die Anbindung an eine belebte Hauptstraße sorgt für kurze Wege und maximale Flexibilität – ein gewisses Maß an städtischem Verkehr gehört dabei, wie in solchen Lagen üblich, dazu.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	113,90 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

