

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Paderborn

### Attraktive Kapitalanlage in zentraler Lage von Paderborn



Objekt-Nr. **OM-448289**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **117.000 €**

33102 Paderborn  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1992	Zustand	gepflegt
Zimmer	1,00	Etage	2. OG
Wohnfläche	33,00 m <sup>2</sup>	Tiefgaragenplätze	1
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 1-Zimmer-Wohnung im zweiten Obergeschoss eines im Jahr 1992 errichteten Mehrfamilienhauses überzeugt durch ihre kompakte, funktionale Aufteilung und eine attraktive Wohnlage in Paderborn.

Auf ca. 33 qm Wohnfläche bietet die Einheit einen gut geschnittenen Wohn- und Schlafbereich mit integrierter Kochnische. Die Fensterflächen sorgen für angenehme Lichtverhältnisse und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre.

Besonders hervorzuheben ist die Loggia, die den Wohnraum nach außen erweitert und einen privaten Rückzugsort im Freien bietet, ein klarer Mehrwert bei kompakten Wohnflächen.

Das zeitlos gestaltete Badezimmer ist mit Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet und befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Der zur Einheit gehörende Tiefgaragenstellplatz stellt einen zusätzlichen Mehrwert dar und unterstützt eine nachhaltige Vermietung.

Diese Wohnung eignet sich ideal als nachhaltige Kapitalanlage mit stabiler Nachfrage im Segment kompakter Wohnflächen.

## Ausstattung

- ca. 33 qm Wohnfläche
- 1-Zimmer-Wohnung
- Loggia
- Wohn-/Schlafraum mit integrierter Kochnische
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC
- gepflegter Gesamtzustand
- Baujahr 1992
- Zentralheizung
- wesentlicher Energieträger: Strom-Mix
- Tiefgaragenstellplatz

## Lage

Makrolage

Die Universitätsstadt Paderborn zählt zu den wirtschaftlich dynamischen Standorten in Ostwestfalen-Lippe. Als Hochschulstandort mit der renommierten Universität Paderborn sowie zahlreichen mittelständischen Unternehmen und Technologieunternehmen bietet die Stadt eine stabile Nachfrage nach kompaktem Wohnraum.

Die Kombination aus hoher Lebensqualität, gewachsener Infrastruktur und kontinuierlicher Bevölkerungsentwicklung macht Paderborn sowohl für Eigennutzer als auch für

Kapitalanleger attraktiv. Besonders kleine, gut angebundene Wohnungen profitieren hier von einer nachhaltigen Vermietbarkeit.

#### Mikrolage

Die Wohnung befindet sich in der Grevestraße 3 in zentraler und zugleich angenehm ruhiger Wohnlage. Die Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Cafés, Restaurants und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im direkten Umfeld.

Auch die Universität sowie verschiedene Bildungseinrichtungen sind gut erreichbar, ein klarer Vorteil für Studierende und junge Berufstätige. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie kurze Wege zu den Hauptverkehrsstraßen sorgen für flexible Mobilität.

Die Lage verbindet damit urbanes Wohnen mit einer ruhigen Wohnatmosphäre, ein wesentlicher Faktor für einen langfristigen Werterhalt.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	80,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



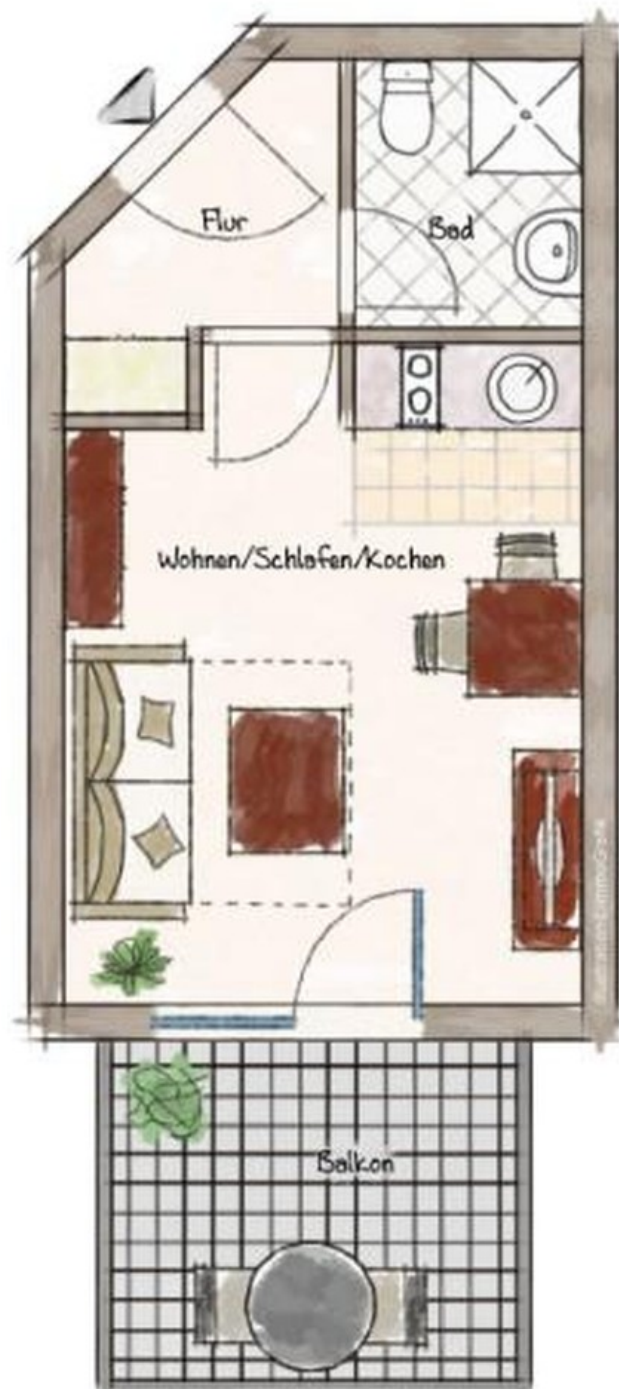
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss