

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Paderborn

### Moderne Zwei-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Loggia in ruhiger Südstadtlage von Paderborn



Objekt-Nr. **OM-451747**

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **680 € + NK**

33098 Paderborn  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2024	Mietsicherheit	2.000 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.08.2026
Wohnfläche	41,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	7,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	40 €	Etage	2. OG
Heizkosten	40 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	80 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine moderne und sehr gepflegte Zwei-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 41 m<sup>2</sup> Wohnfläche in einem ruhigen Zwei-Familien-Haus in der Paderborner Südstadt.

Die Wohnung befindet sich in einem neuwertigen Zustand. Der Erstbezug erfolgte im November 2024, sodass es sich nun um den Zweitbezug handelt. Das Gebäude wurde nach dem energieeffizienten KfW-55-Standard errichtet und bietet zeitgemäßes Wohnen mit guter Energieeffizienz.

Herzstück der Wohnung ist der helle, offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit ca. 20 m<sup>2</sup>. Durch die offene Gestaltung entsteht ein modernes und angenehmes Raumgefühl. Von hier aus besteht Zugang zur Loggia, die zusätzlichen Freiraum bietet und zum Verweilen einlädt.

Das Schlafzimmer ist gemütlich geschnitten und bietet trotz Dachgeschosslage eine gute Nutzungsmöglichkeit. Das moderne Tageslichtbad überzeugt durch natürliche Belichtung, großformatige Fliesen und einen großzügigen Duschbereich.

## Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine hochwertige Ausstattung. In den Wohnräumen ist Parkettfußboden verlegt, die gesamte Wohnung ist mit Fußbodenheizung ausgestattet.

Die Nobilia-Einbauküche mit Induktionskochfeld ist bereits in der Gesamtmiete enthalten. Ebenfalls vorhanden sind eine Loggia, ein modernes Tageslichtbad mit großzügigem Duschbereich, eine Enthärtungsanlage, ein separater Abstellraum im Obergeschoss sowie ein eigener Kellerraum mit Waschmaschinenanschluss.

Ein eigener Stellplatz ist ebenfalls vorhanden und bereits in der Gesamtmiete enthalten. Zusätzlich steht ein Fahrradstellplatz im Fahrradschuppen zur Verfügung.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Mietkonditionen:

Gesamtkaltmiete: 680 Euro

Heizkostenvorauszahlung: 40 Euro

Sonstige Nebenkosten: 40 Euro

Gesamtmiete inkl. Vorauszahlungen: 760 Euro

Einbauküche in der Gesamtmiete enthalten

Eigener Stellplatz in der Gesamtmiete enthalten

Raumaufteilung:

Wohn-/Ess-/Küchenbereich: ca. 20,31 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer: ca. 7,56 m<sup>2</sup>

Flur: ca. 5,48 m<sup>2</sup>

Bad: ca. 4,56 m<sup>2</sup>

Loggia: ca. 1,22 m<sup>2</sup>

Separater Abstellraum im Obergeschoss: ca. 2,10 m<sup>2</sup>

Eigener Kellerraum im Kellergeschoss: ca. 7,83 m<sup>2</sup>

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die modernes, komfortables und neuwertiges Wohnen in ruhiger Lage von Paderborn suchen.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Lage in der beliebten Südstadt von Paderborn. Das ruhige Zwei-Familien-Haus und das angenehme Wohnumfeld bieten ideale Voraussetzungen für entspanntes Wohnen.

Die Lage eignet sich besonders für Mieterinnen und Mieter, die stadtnah wohnen möchten und zugleich Wert auf ein ruhiges Wohnumfeld legen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	15,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



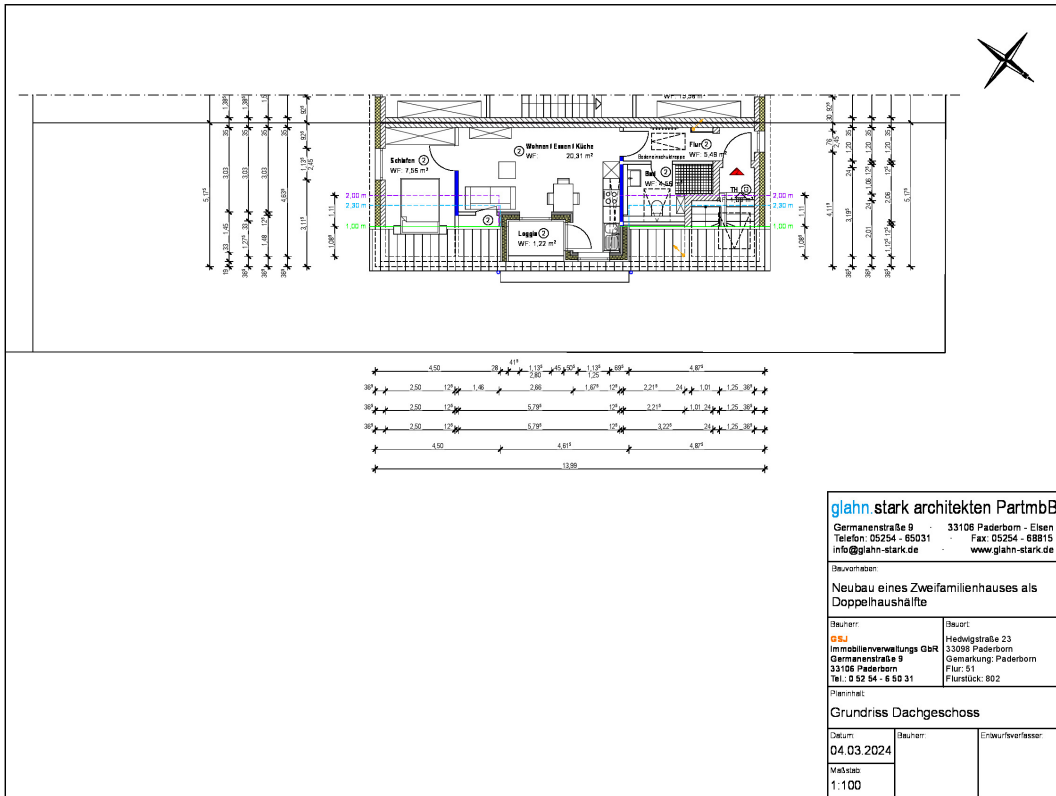
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

