

# Exposé

## Wohnung in Paderborn

### Provisionsfrei! Einziehen und Wohlfühlen: Renoviertes 3-Zimmer-Wohnung in Elsen



Objekt-Nr. OM-461632

### Wohnung

Verkauf: **234.950 €**

Ansprechpartner:  
Andre Jüde

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

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Etagen	6	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	86,10 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	185 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Frisch renoviertes Wohnglück mit Panoramablick – Provisionsfrei von Privat

Diese ca. 86 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung besticht durch ihre moderne Ästhetik, eine durchdachte Raumaufteilung und eine unvergleichliche Aussicht über ganz Paderborn. Da der Verkauf direkt von Privat erfolgt, sparen Sie bei einem Kaufpreis von 234.950 € die übliche Maklerprovision von rund 8.250 € – wertvolles Kapital für Ihre Einrichtung.

Highlights der Wohnung

- **Lichtdurchflutetes Wohnen:** Das großzügige Wohnzimmer bildet mit seiner beeindruckenden Fensterfront und dem weiten Blick über die Stadt das Herzstück der Immobilie.
- **Hochwertige Sanierung:** Die Wohnung wurde umfassend und modern renoviert. Alle Wände sind verputzt, während ein hochwertiger, pflegeleichter Vinyl-Boden für ein zeitgemäßes Ambiente sorgt.
- **Moderne Technik:** Die gesamte Elektrik wurde erneuert. Die Beheizung erfolgt effizient über eine technisch moderne Stromheizung mit neuen, zeitgemäßen Heizkörpern.
- **Sofort bezugsfertig:** Hier müssen Sie nur noch einziehen. Der exzellente Zustand garantiert einen stressfreien Start im neuen Eigenheim oder eine attraktive Vermietbarkeit.

## Ausstattung

Die Highlights auf einen Blick

- **Frisch & Hochwertig:** Umfassend renovierte 3-Zimmer-Wohnung auf ca. 86 m<sup>2</sup>.
- **Panoramablick:** Großzügiges Wohnzimmer mit imposanter Fensterfront und weitem Blick über Paderborn.
- **Modernes Design:** Verputzte Wände und hochwertiger, pflegeleichter Vinyl-Boden in allen Wohnräumen.
- **Technik auf Stand:** Vollständig erneuerte Elektrik und moderne Stromheizung mit neuen Heizkörpern.
- **Lichtdurchflutet:** Helle, freundliche Atmosphäre durch großzügige Fensterflächen in der gesamten Wohnung.
- **Barrierearmer Zugang:** Bequemer Erhalt der Wohntage durch den hauseigenen Aufzug.
- **Durchdachter Grundriss:** Optimale Raumaufteilung für Singles, Paare oder kleine Familien.

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Vollbad, Duschbad

## Lage

Zentrale Lage mit bester Anbindung: Paderborn-Elsen

Die Wohnung befindet sich in der Von-Ketteler-Straße, eingebettet in das gewachsene und lebendige Wohngebiet des beliebten Stadtteils Elsen. Die Lage westlich der Paderborner Innenstadt zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus: Alles für den täglichen Bedarf – von Supermärkten und Bäckereien über Ärzte bis hin zu vielfältiger Gastronomie – ist bequem fußläufig erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten sowie diverse Sport- und Freizeitangebote befinden sich direkt im Stadtteil und unterstreichen die hohe Alltagstauglichkeit.

Mobilität & Erreichbarkeit

- Öffentlicher Nahverkehr: Dank der guten Anbindung gelangen Sie in kürzester Zeit stressfrei ins Paderborner Zentrum.
- PKW & Pendler: Die schnelle Erreichbarkeit der B1 und A33 macht diesen Standort besonders attraktiv für Berufspendler.
- Urbanität: Die Lage an einer zentralen Erschließungsstraße garantiert maximale Flexibilität und kurze Wege, bringt jedoch auch das für eine solche Lage typische urbane Verkehrsaufkommen mit sich.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	114,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

