

Exposé

Wohnung in Paderborn

3Zimmer Eigentumswohnung mit Einbauküche und Garage (ohne Maklerprovision!)



Objekt-Nr. OM-474812

Wohnung

Verkauf: **235.000 €**

Ansprechpartner:
A.Fast

Luisenstr.7
33106 Paderborn
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1986	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	82,98 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Strom	Garagen	1
Hausgeld mtl.	120 €	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

3-Zimmer-Eigentumswohnung 82.98 m² mit Südbalkon, Kaminofen, EBK, Garage, Keller, Gartenmitnutzung

33106 Paderborn-Elsen

Preis: 235.000 €

Beschreibung:

Schöne 3-Zimmer-Eigentumswohnung in ruhiger Anliegerstraße von Paderborn-Elsen sucht neue Besitzer (Vergrößerung wegen der Kinder – daher verkaufen wir schweren Herzens).

Die wichtigsten Fakten auf einen Blick:

82.98 m² Wohnfläche

3 Zimmer (offener Wohn-/Essbereich mit Kaminofen)

1.Obergeschoss

Baujahr 1986, guter Zustand

Bezugsfrei zum 01.09.2026 (oder nach Absprache)

Kaufpreis: 235.000 €

Highlights der Wohnung:

Großer Südbalkon – Sonne von Nachmittag bis Abend

Kaminofen für gemütliche Abende

Fußbodenheizung

Einbauküche inklusive (neue Spülmaschine 2025)

Badewanne

Moderne Spanndecke im Wohn- und Essbereich mit dimmbarem & farbigem LED-Licht (per Smartphone steuerbar)

Große Fenster → sehr hell

Glasfaseranschluss (seit 2025)

Wasserenthärtungsanlage im Haus

Zur Wohnung gehören:

Garage (im Kaufpreis enthalten!)

Extra Stellplatz vor dem Haus

Kellerabteil

Fahrradkeller + Gemeinschafts-Waschkeller

Gartenmitbenutzung

Perfekte Lage für Familien oder Pendler:

Spielplatz direkt hinter dem Haus

Kindergarten 5 Min. zu Fuß

Grundschule 10 Min. zu Fuß

Gesamtschule 10 Min. mit dem Fahrrad

REWE, EDEKA, Aldi, Lidl, Rossmann, Bäcker – alles fußläufig

Ärzte und Apotheken ebenfalls fußläufig

B1 und A33 in 5 Min. mit dem Auto

Innenstadt + Flughafen Paderborn nur 15 Min.

SCP-Stadion / Ahorn-Sportpark zu Fuß in 30 Min oder 10 Min mit dem Auto

Kosten:

Hausgeld nur ca. 120 €/Monat (inkl. Rücklage)

Rücklage der WEG ca. 15.000 € (solide gepolstert)

Energieausweis ist vorhanden

In diese Wohnung kann man sofort einziehen und sich wohlfühlen!

Ruhige und nette Nachbarschaft, hier kennt man sich noch.

Bei ernsthaftem Interesse schreibt mir gerne ein paar Zeilen zu euch und eurer Wunsch-Besichtigungszeit:

Privatverkauf – keine zusätzliche Käuferprovision!

Besichtigungen nach Absprache (täglich ab 17uhr oder am Wochenende möglich).

Ich freue mich auf eure Nachricht!

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Kamin

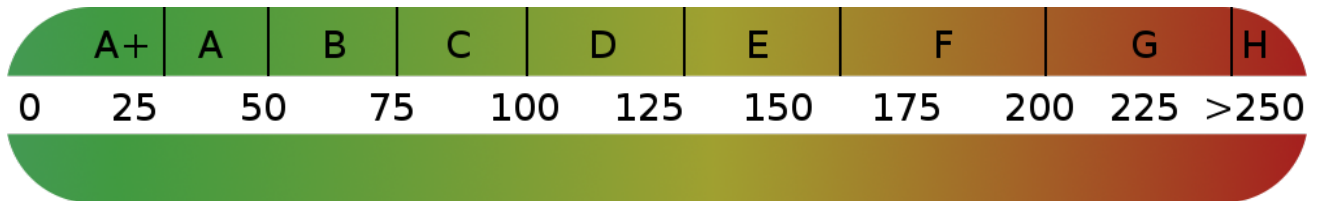
Lage

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	80,68 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Grundriss:



Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Der Grundriss wurde selbst zur Veranschaulichung abgemessen und angefertigt. Für die Richtigkeit der Angaben kann keine Gewähr übernommen werden.