

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Paderborn

### Tolle 3-Zimmer-Whg. mit Garten in begehrter Südstadt



Objekt-Nr. OM-289959

### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **680 € + NK**

Ansprechpartner:  
Schäfers

Widukindstraße  
33098 Paderborn  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                   |          |              |                |
|-------------------|----------|--------------|----------------|
| Baujahr           | 1910     | Übernahme    | sofort         |
| Zimmer            | 3,00     | Zustand      | keine Angaben  |
| Wohnfläche        | 68,00 m² | Schlafzimmer | 1              |
| Energieträger     | Gas      | Badezimmer   | 1              |
| Nebenkosten       | 60 €     | Etage        | Erdgeschoss    |
| Heizkosten        | 60 €     | Heizung      | Zentralheizung |
| Summe Nebenkosten | 120 €    |              |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese schöne und modernisierte Wohnung im Erdgeschoss befindet sich in einem 1910 erbauten Altbau mit rundem Erker. Sie ist sehr gut geschnitten und verfügt über insgesamt drei Zimmer, eine großzügige Küche sowie ein Badezimmer. Von der Küche gibt es einen direkten Zugang zu der windgeschützten und überdachten Loggia mit Holzboden. Von dort aus gelangt man über eine Treppe in den Garten, der nur zu der Erdgeschosswohnung gehört. Auf einer Zwischenebene im Treppenhaus befindet sich ein separater Raum für die Waschmaschine und den Trockner. Die Optik und die Geräusche der Maschinen sind somit weit weg von den Wohnbereichen.

## Ausstattung

Die Wohnung verfügt über einen hochwertigen Parkettboden aus Eichenholz, das Badezimmer ist mit modernen Fliesen ausgestattet und hat ein Fenster, das für ausreichend Tageslicht und Frischluft sorgt. In der großzügigen Küche ist ausreichend Platz, um der Leidenschaft des Kochens und des Essens nachzukommen. Von der Küche gelangt man auf die Loggia, die zum Entspannen einlädt. Der angrenzende Garten ist ideal zum Hobbygärtnern. Das Wohnzimmer ist mit seinem Erker etwas ganz Besonderes und gibt einem ein Gefühl von Behaglichkeit und Wärme. Vom Flur aus kommt man ebenfalls zu dem am Kopf der Wohnung liegenden Schlaf- und Arbeitszimmer. Für zusätzlichen Stauraum bietet ein Kellerraum ausreichend Platz.

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad

## Sonstiges

Die Wohnung wird provisionsfrei angeboten.

Bei der Miete handelt es sich um eine Staffelmiete.

## Lage

Das Objekt befindet sich in der beliebten Paderborner Südstadt, in unmittelbarer Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistern, Apotheken und Ärzten. Für den besten Bäcker der Stadt brauchen Sie weniger als eine Minute Fußweg. Auch ein Biomarkt und eine Wäscherei befinden sich in direkter Nähe zum Haus. Die Einkaufsstraßen erreichen Sie in ein paar Minuten über das Rosentor.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis   |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014   |
| Endenergiebedarf       | 141,00 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | E                |

## Exposé - Galerie

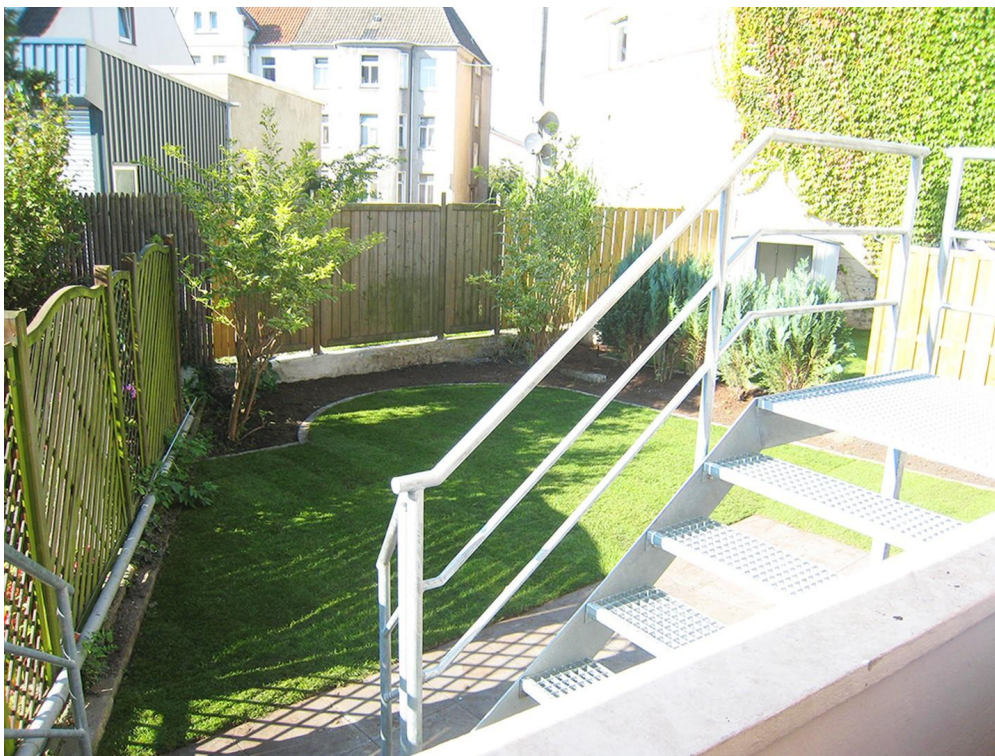


Erkerzimmer

# Exposé - Galerie



Bad



Garten

# Exposé - Grundrisse

