

# Exposé

## Wohnung in Paderborn

### Entspannen und wohlfühlen: Ihr neues Apartment



Objekt-Nr. OM-315541

### Wohnung

Vermietung: **491 € + NK**

33100 Paderborn  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2024	Mietsicherheit	1.473 €
Zimmer	1,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Erdwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	90 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	59 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht ein komfortables 1-Zimmer-Apartment mit gehobener Ausstattung im beliebten Paderborner Stadtteil Dahl. Bei dem Objekt handelt es sich um ein 10-Parteienhaus mit einer Aufzuganlage und stufenlosem Zugang. Das KfW 40-QNG-Niedrigenergie-Effizienzhaus verfügt über eine umweltfreundliche und kostensparende Erdwärmepumpe mit unterstützender Solaranlage, weshalb die Energiekosten langfristig sehr gering sind und Sie dadurch Jahr für Jahr bares Geld sparen. Darüber hinaus beutet diese Art der Wärmeerzeugung, dass Sie absolut unabhängig von zukünftig steigenden Gaspreisen sind und somit maximale Sicherheit haben.

Zu der Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz sowie Kellerabteil. Zusätzlich wurde eine effektive Entkalkungsanlage installiert. Durch die geringen Kalkablagerungen wird somit die Lebensdauer von Geräten wie z.B. Kaffeemaschinen, Wasserkochern und vor allem Waschmaschinen maßgeblich verlängert, weshalb Sie sich dadurch ebenfalls langfristig bares Geld sparen. Auch im Badezimmer führen die geringeren Kalkrückstände zu einem positiven Effekt, da der Reinigungsaufwand deutlich minimiert wird.

Ihr Fahrrad können Sie im gemeinschaftlichen Fahrradkeller abstellen. Das hochwertige Treppenhaus, die modernen und gepflegten Grünanlagen und insbesondere eine herzliche Hausgemeinschaft runden das Objekt zu etwas Perfektem ab.

## Ausstattung

Gerne nehme ich Sie mit auf einen „Rundgang“ durch Ihr neues Zuhause.

Die Wohnung verfügt über einen geräumigen Flurbereich, von welchem Sie alle zugehörigen Räume bequem erreichen.

Ein Abstellraum unterstützt Sie in Sachen Ordnung – sperrige Haushaltshilfen, wie Eimer, Wischer, Besen, Sauger und Co. verstauen Sie griffbereit in unmittelbarer Nähe. Auch Essensvorräte sind im innenliegenden und dadurch kühlen Abstellraum bestens aufgehoben.

Das Badezimmer ist zeitlos, modern ausgestattet und überzeugt durch eine hervorragende Anordnung der Badelemente, ein hochwertiges WC und Waschbecken sowie schlichte Armaturen von bekannten Markenherstellern. Die Dusche ermöglicht ein angenehmes Ein- und Austreten in den Duschbereich.

Das absolute Herzstück dieser Wohnung ist das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit angrenzendem Balkon - Wohnen, Essen, Kochen und Natur verschmelzen hier. Die Raumaufteilung wirkt offen und einladend und fördert die Kommunikation, Geselligkeit und Gemütlichkeit.

Durch eine große Fensterfront gelangen Sie in ihr eigenes Fleckchen Natur. Genießen Sie auf dem Balkon in Südausrichtung ungestört Ihre Freizeit und lassen Sie bei Sonnenschein Ihre Seele baumeln.

In den Wohn- und Schlafräumen sind hochwertige Vinylböden mit Fußbodenheizung verlegt. Diese kann in jedem Raum separat reguliert werden. Zusätzlich wurden in jeden Raum elektrische Rollläden installiert. Die Kerbenfeinräsungen der hochwertigen Türen unterstreichen das moderne Gesamtbild.

Kaltmiete: 491,-- €

Heiz- und Nebenkostenvorauszahlung: 90,-- €

Einbauküche: 49,-- €

TG-Stellplatz: 59,-- €

Gesamtmietpreis: 689,-- €

In den Nebenkostenvorauszahlungen ist ebenfalls ein Hausmeister- und Reinigungsservice inkludiert, welcher sich um die komplette Wohnanlage kümmert und das Treppenhaus sowie die Gemeinschaftsflächen reinigt. Sie können die gewonnene Zeit somit in der Natur genießen.

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon

## **Sonstiges**

Dahl ist ein südöstlicher Stadtbezirk von Paderborn, welcher durch eine ruhige Lage mit außerordentlich hoher Wohnqualität überzeugt. Der Vorort ist etwa 8 Kilometer vom Paderborner Stadtzentrum entfernt und Sie erreichen die Innenstadt in unter 15 Fahrminuten mit dem PKW. Zusätzlich verfügt Dahl über eine ideale Busanbindung, am Hauptbahnhof vorbei, direkt in die Innenstadt - Fahrtzeit ca. 20 Minuten. Die Universität ist in 10 min erreichbar. Die Bushaltestelle erreichen Sie in 3 Fußminuten. Außerdem verfügt der beliebte Paderborner Vorort über ein Lebensmittelgeschäft, Bäcker, Banken, Ärzte und vieles mehr was den täglichen Bedarf deckt. Auch bildungstechnisch ist Dahl mit dem Kindergarten sowie der Grundschule ausreichend versorgt. Darüber hinaus bietet Dahl eine große Auswahl an Freizeitaktivitäten, wie z.B. verschiedene Sportarten im Verein einen Fußballplatz, Tennisplätze und vieles mehr. Sonntagsspaziergänge oder Zeit in die Natur sind aufgrund der nahegelegenen Feld- und Waldwege ausgezeichnet möglich.

## **Lage**

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	12,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



offener Wohn- und Essbereich

# Exposé - Galerie



hochwertiger Vinylboden



modernes Design



Treppenhaus mit Lift