

# Exposé

## Wohnung in Paderborn

**Attraktive 3-Zimmer-Wohnung in Paderborn-Elsen - 80 m<sup>2</sup> in idealer Lage zu vermieten**



Objekt-Nr. OM-326496

### Wohnung

Vermietung: **896 € + NK**

Ansprechpartner:  
Bonorum Immobilien eG&R

33106 Paderborn  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	95 €	Etage	1. OG
Miete Garage/Stellpl.	48 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	2.688 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ihre neue Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße im beliebten Ortsteil Elsen. Viele Paderborner beschreiben die Wohngegend als eine der beliebtesten in ihrer Region.

Zu Ihrer Wohnung gehört ein individuell zugewiesener Stellplatz. Weitere Stellplätze für Besucher befinden sich ebenfalls in der Straße.

Das Mehrfamilienhaus verfügt über eine neu installierte Gaszentralheizung inkl. eines neuen Pufferspeichers. Ebenso wurden 2001 neue Fenster in der gesamten Immobilie eingesetzt. Das Treppenhaus wurde im Rahmen der kürzlich durchgeführten Sanierung ebenfalls erneuert und überzeugt mit einem modernen Stil.

Das Wohnhaus ist vollunterkellert und verfügt über einen gemeinschaftlichen Waschkeller, sodass Ihre Waschmaschine sowie ein etwaiger Trockner nicht in der Wohnung stehen müssen und Sie den gewonnenen Raum anderweitig für sich nutzen können. Ihr Fahrrad können Sie ebenfalls im gemeinschaftlichen Fahrradkeller unterstellen. Diesen erreichen Sie ganz einfach über die Außentreppe des Gebäudes. Auch der eigene Kellerraum sorgt für zusätzlichen Stauraum. Sie können sich in Ihren vier Wänden innerhalb der Wohnung somit noch individueller entfalten.

## Ausstattung

Ihre Wohnung im 1. Obergeschoss wurde erst im Jahr 2024 kernsaniert. Der Boden wurde im Wohnbereich, der Küche, dem Schlafzimmer und dem zusätzlichen Büro-, Kinder- bzw. Ankleidezimmer mit einem hochwertigen und modernen Vinylboden ausgestattet. Sämtliche Rollladengurte und Steckdosenblenden wurden ebenfalls im Rahmen der Sanierung erneuert. Die Rollladenkästen wurden ebenfalls von innen gedämmt.

Die Wohnung verfügt über einen einladenden Flurbereich mit integrierten LED-Deckenspots. Der lichtdurchflutete Wohnbereich, fällt sowohl durch seine große Fensterfront als auch durch den angrenzenden und teilüberdachten Südbalkon positiv auf. Hier genießen Sie Ihre morgendliche Tasse Kaffee oder Tee und können bei sonnigem Wetter entspannen.

Das Tageslichtbad wurde im Rahmen der Sanierung ebenfalls vollständig erneuert. Auch hier wurden die modernen LED-Spots in die Decke integriert. Der Waschtisch, dessen Waschtischarmatur und das moderne Hänge-WC sind von der Marke IDEAL STANDARD. Diese ist bekannt für Ihre hochwertige Qualität und Langlebigkeit. Laut Herstellerangaben werden die Armaturen in Deutschland entwickelt und in Europa, unter Verwendung der hochwertigsten Materialien, hergestellt. Außerdem ist eine bodentiefe Glasdusche mit einer neuen Armatur der Firma GROHE installiert. Der moderne Handtuchheizkörper in anthrazit rundet das Badezimmer ab, sodass Sie nach dem Duschen immer ein vorgewärmtes und trockenes Handtuch griffbereit haben.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad

## Sonstiges

Energieausweis ist in Erstellung

## Lage

Der Stadtteil Elsen ist Paderborns westlicher Teil, welcher durch eine ruhige Lage und außerordentlich hohe Wohnqualität überzeugt. Der Ortsteil ist nur ca. vier Kilometer vom Stadtzentrum entfernt und Sie erreichen die Innenstadt mit dem Auto in nur 8 Minuten. Zusätzlich verfügt Elsen über mehrere ideale Busanbindungen direkt in das Stadtzentrum.

Der Stadtteil verfügt über zahlreiche Lebensmittelgeschäfte, Banken, Ärzte, Apotheken und vieles mehr, um Ihren täglichen Bedarf abzudecken. In Elsen befinden sich viele Schulen und Kindergärten, die ebenfalls einen guten Ruf haben. Darüber hinaus bietet der Ortsteil eine große Auswahl an Freizeitaktivitäten wie z.B. verschiedene Sportarten im Verein oder entsprechende Fußball- und Tennisplätze.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Balkon



hochwertiger Vinylboden

# Exposé - Galerie



Bad



bodenebene Dusche

# Exposé - Galerie



hochwertige Armaturen

# Exposé - Grundrisse



Grundriss