

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Paderborn

### Gemütliche 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Paderborn-Elsen - 50 m<sup>2</sup> zu vermieten!



Objekt-Nr. **OM-326501**

#### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **594 € + NK**

Ansprechpartner:  
Bonorum Immobilien eGbR

33106 Paderborn  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	55 €	Etage	2. OG
Mietsicherheit	1.782 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ihre neue Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße, mit kostenfreien Stellplätzen für Sie und Ihre Besucher, im beliebten Ortsteil Elsen. Viele Paderborner beschreiben die Wohngegend als eine der beliebtesten in ihrer Region.

Das Mehrfamilienhaus verfügt über eine neu installierte Gaszentralheizung inkl. eines neuen Pufferspeichers. Ebenso wurden 2001 in der gesamten Immobilie neue Fenster 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

Die Zwei-Zimmerwohnung erstreckt sich über insgesamt zwei Etagen. Im 1. Obergeschoss befindet sich der Zugang zu der Wohnung und führt über eine Treppe in die Wohnräume. Die Vorräume können ausgezeichnet als zusätzliche Stellfläche oder Garderobe genutzt werden. Somit können Sie lästige Platzfresser wie Schuhe, Staubsauger und ähnliches ganz bequem außerhalb des Wohnbereiches platzieren. Der Wohnbereich mit offener Küche sowie das Schlafzimmer wurden erst im Jahr 2024 saniert und befindet sich im 2. OG. Der Boden wurde im Wohn- und Essbereich sowie dem Schlafzimmer mit einem hochwertigen und modernen Vinylboden ausgestattet. Steckdosenblenden wurden ebenfalls im Rahmen der Sanierung in der gesamten Wohnung erneuert. Im Wohnbereich wurde ein zusätzliches bodentiefes Fenster eingebaut, um die Räumlichkeiten noch heller und gemütlicher zu gestalten.

Im Badezimmer wurde der Waschtisch, dessen Waschtischarmatur und das moderne Hänge-WC mit Markenprodukten von IDEAL STANDARD erneuert. 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. In der Dusche wurde eine neue Armatur der Firma GROHE installiert.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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



Koch- / Wohnbereich



Dachfenster im Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Bodentiefes Fenster Wohnzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie

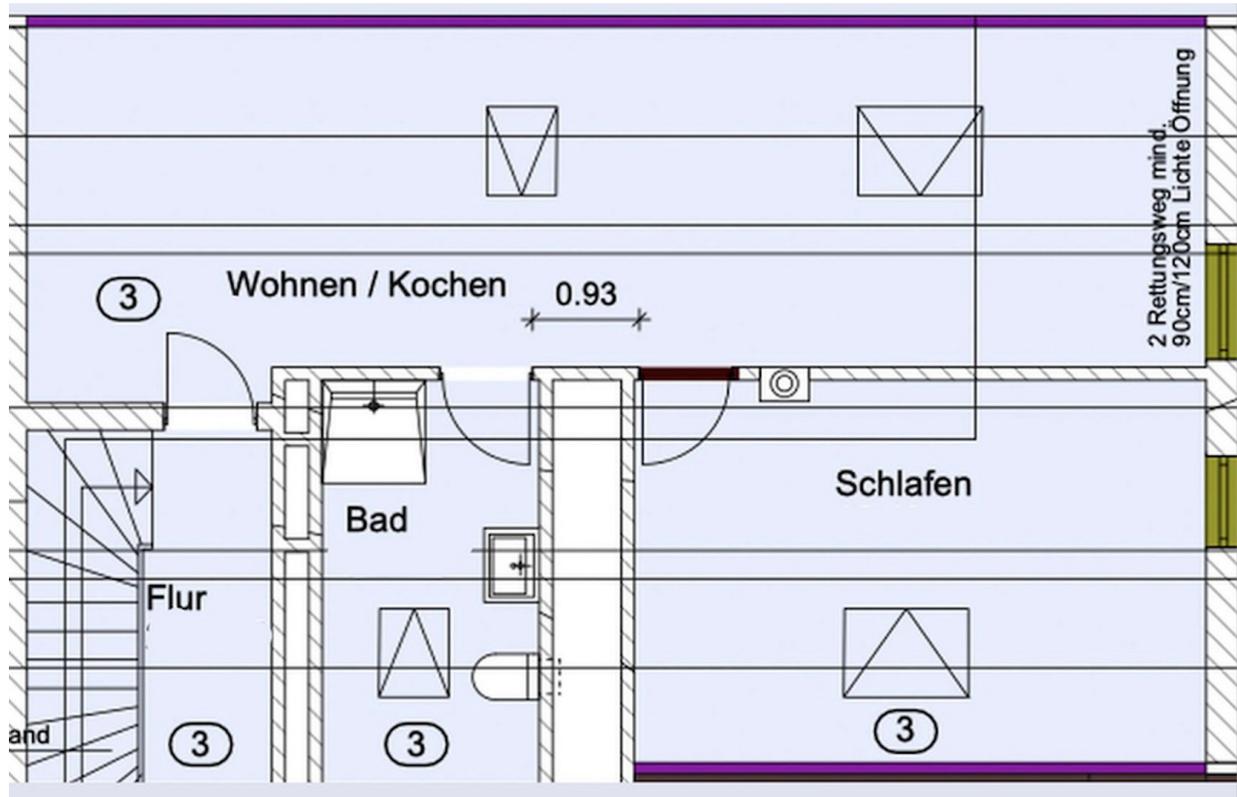


Bad



WC & Waschtisch

# Exposé - Grundrisse



Grundriss