

Altbaucharme mit Echtholzdielen im 3-Familienhaus



Abtsbreite 35, 33098 Paderborn

Details

ImmoNr	PB-AB-35-EG	Kaltmiete	760,00 €
Objektart	Wohnung	Wohnfläche	ca. 76 m ²
Objektyp	Erdgeschoss	Nutzfläche	ca. 6 m ²
Nutzungsart	Wohnen	Anzahl Zimmer	3
Vermarktungsart	Miete	Anzahl Schlafzimmer	2
Etage	EG	Anzahl Badezimmer	1
Nebenkosten	90,00 €	Baujahr	1930
Kaution	1.500,00 €	Zustand	Modernisiert

Energieausweis	Bedarfsausweis	Stellplätze	1 Freiplatz
Endenergiebedarf	238 kWh/(m²a)	Verfügbar ab (Text)	1. Februar 2026
Energieausweis gültig bis	07.07.2029	Haustiere	Nein
Baujahr lt.	1930	Dist. Kindergarten (km)	1 km
Energieausweis		Dist. Grundschule (km)	1 km
Energieeffizienzklasse	G	Dist. Realschule (km)	1 km
Befuerung	Gas	Dist. Gymnasium (km)	2 km
Heizungsart	Etagenheizung	Dist. Autobahn (km)	2 km
		Dist. Zentrum (km)	2 km

Beschreibung

Wir bitten Sie, uns aus organisatorischen Gründen, ausschließlich über das Kontaktanfrageformular unter vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten und Telefonnummer zu kontaktieren.

In einem gepflegten Altbau aus den 1930er Jahren befindet sich diese charmante 3-Zimmer-Wohnung im Hochparterre eines ruhigen Dreiparteienhauses. Die Wohnung bietet mit ihren schönen Echtholzdielen und hohen Decken den typischen Altbaucharme, der sofort ein angenehmes Wohngefühl vermittelt. Mittelpunkt der Wohnung ist die großzügige, helle Wohnküche, die viel Raum für gemeinsames Kochen und gemütliche Abende schafft. Das moderne Badezimmer wurde zeitgemäß renoviert und ergänzt den insgesamt sehr gepflegten Eindruck der Wohnung. Ein praktischer Abstellraum im Keller bietet zusätzlichen Stauraum, während die eigene Gasetagenheizung die Wohnung mit Wärme und Warmwasser versorgt. Ein weiterer Vorteil ist der Stellplatz direkt vor dem Haus. Mit einer Wohnfläche von etwa 76 m² eignet sich die Wohnung ideal für Paare, die Wert auf Charme, Ruhe und Komfort legen.

Die Terrasse im Hof darf gerne gemeinschaftlichen mit den anderen beiden Parteien genutzt werden.

Lage

Die Wohnung in der Abtsbreite befindet sich in einer zentralen und gut angebundenen Wohnlage der Paderborner Kernstadt. Die Straße liegt in einem gewachsenen Stadtbereich, der durch eine Mischung aus ruhigem Wohnumfeld und unmittelbarer Nähe zum städtischen Leben geprägt ist. Durch die Nähe zur Borchener Straße besteht eine sehr gute Verkehrsanbindung, sodass sowohl das Stadtzentrum als auch weitere Stadtteile schnell erreicht werden können. Auch der öffentliche Nahverkehr ist bequem nutzbar, da sich mehrere Buslinien in fußläufiger Entfernung befinden.

Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Nahversorgung. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Dienstleister und kleinere gastronomische Angebote sind in wenigen Minuten erreichbar, da der Bereich rund um die Borchener Straße als offizielles Nahversorgungszentrum der Stadt gilt.

Durch die zentrale Lage ergeben sich kurze Wege in die Innenstadt, zu kulturellen Einrichtungen und zu verschiedenen Freizeitmöglichkeiten. Auch Grünflächen und kleinere Parks befinden sich in der Umgebung, sodass sich urbane Wohnqualität mit Erholungsmöglichkeiten verbindet. Insgesamt bietet die Lage der Wohnung eine ideale Kombination aus Komfort, guter Infrastruktur und angenehmem Wohnklima – perfekt für alle, die stadtnah und dennoch ruhig wohnen möchten.

Sonstige Angaben

Wir bitten Sie, uns aus organisatorischen Gründen, ausschließlich über das Kontaktanfrageformular unter vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten und Telefonnummer zu kontaktieren.

BASISDATEN:

- 3 Zimmer
- Wohnfläche ca. 76 m²
- Baujahr um 1930
- Heizung: eigene Gasheizung
- Kaltmiete 760 €
- Heizkosten: eigener Vertrag
- Nebenkosten: 90 €
- Kaution: 1.500 €

ENERGIEAUSWEISDATEN:

- Energiebedarfsausweis (gültig bis 7.07.2029)
- Endenergiebedarf: 238 kWh/m²*a
- Energieeffizienzklasse: G
- wesentlicher Energieträger: Gas
- Baujahr: 1930

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.



Wohnbereich



Flur



Freunde einladen



Kochvergnügen



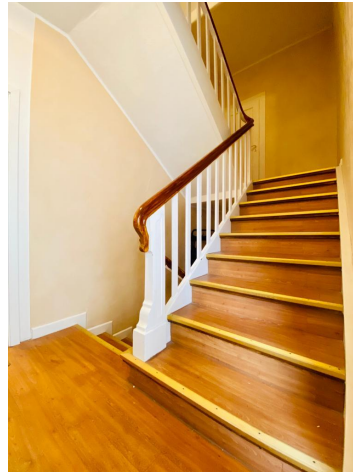
Schlafen



Wohnen



modernes Bad



Treppenhaus



Immobilien  Korte

Grundriss