

## Stilvolle Altbauwohnung mit Terrasse & Garten in ruhiger Innenstadtlage



Pipinstraße 17, 33098 Paderborn

### Details

ImmoNr	PB-PS-17-EG
Objektart	Wohnung
Objektyp	Erdgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Miete
Etage	EG
Nebenkosten	100,00 €
Kaution	3.000,00 €
Kaltmiete	1.500,00 €
Heizkosten	150,00 €

Wohnfläche	ca. 123 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Baujahr	1933
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	304,2 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	13.02.2034

Baujahr lt.	1933	Terrasse	Ja
Energieausweis		Verfügbar ab (Text)	ab sofort
wesentlicher Energieträger	Gas	Dist. Kindergarten (km)	0,13 km
Energieeffizienzklasse	H	Dist. Grundschule (km)	0,85 km
Befeuerung	Gas	Dist. Realschule (km)	1,1 km
Heizungsart	Gasheizung	Dist. Gymnasium (km)	0,7 km
Etagenzahl	3	Dist. Autobahn (km)	2 km
		Dist. Zentrum (km)	0,6 km

## Beschreibung

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

Die angebotene Erdgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Altbau aus dem Jahr 1933 in ruhiger und zugleich innenstadtnaher Lage von Paderborn. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 123 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung viel Raum für individuelles Wohnen und überzeugt durch ihren besonderen Altbaucharme.

Ein absolutes Highlight ist die großzügige Terrasse mit direktem Zugang zum eigenen Garten. Dieser liegt geschützt im hinteren Bereich des Hauses und bietet eine grüne Oase mitten in der Stadt, ideal zum Entspannen, Gärtnern oder für gemütliche Stunden im Freien. Die Wohnung besticht durch ihren wunderschönen Altbaucharme, der sich insbesondere in den hochwertigen Echtholzdielen und der großzügigen, klassischen Raumaufteilung widerspiegelt. Große Fensterflächen sorgen zudem für einen angenehmen Lichteinfall und verleihen den Räumen eine helle und freundliche Atmosphäre.

Das Badezimmer wird im Stil der Altbauwohnung hochwertig saniert.

Mit einem durchdachten Grundriss und insgesamt fünf Zimmern bietet diese Einheit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, ob für Familien, Paare mit Platzbedarf oder das Arbeiten im Homeoffice. Die Kombination aus großzügigen Räumen, hohen Decken und stilvollen Details schafft ein besonders wohnliches Ambiente.

## Ausstattung

In den vergangenen Jahren wurden am Haus gezielte Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, die zu einem gepflegten Gesamtzustand und einem angenehmen Wohnkomfort beitragen. So wurde unter anderem das Dach aufwendig erneuert.

Zusätzlich wurden im Haus teilweise Modernisierungen wie der Austausch von Heizkörpern sowie Dämmmaßnahmen vorgenommen, die zu einem komfortablen Wohnstandard beitragen.

Darüber hinaus sind weitere energetische Maßnahmen am Gebäude vorgesehen. In diesem Zuge werden unter anderem neue Fenster eingebaut sowie zusätzliche Optimierungen vorgenommen, um den Wohnkomfort weiter zu steigern und die Energieeffizienz nachhaltig zu verbessern. In Kombination mit dem klassischen Altbaucharme, den Echtholzdielen, den hohen Decken und der großzügigen Raumaufteilung bietet die Wohnung eine gelungene Verbindung aus historischem Flair und gepflegter, zukunftsorientierter Substanz.

## Lage

Die Pipinstraße in Paderborn verbindet auf ideale Weise zentrales Wohnen mit der Ruhe einer gewachsenen Wohnlage. Die Innenstadt, die nur wenige Gehminuten entfernt liegt, ist mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants bequem erreichbar. Trotz der zentralen Lage bietet die Umgebung eine angenehme Wohnatmosphäre mit einer ruhigen Nachbarschaft. Hier lässt sich der Alltag entspannt gestalten, ob bei einem Spaziergang durch die Innenstadt, einem Besuch auf dem Wochenmarkt oder einem Frühstück im nahegelegenen Café. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Lage eignet sich ideal für alle, die urbanes Leben schätzen und gleichzeitig einen ruhigen Rückzugsort suchen, perfekt für komfortables Wohnen.

## Sonstige Angaben

Sonstige Angaben:

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

- 5 Zimmer
- 1 Küche
- 1 Bad
- Wohnfläche ca. 123 m<sup>2</sup>
- Baujahr um 1933
- Heizung: Gasheizung
- Kaltmiete 1.500 €
- Heizkosten: 150 €
- Nebenkosten: ? €
- Kautions: 3.000 €

ENERGIEAUSWEISDATEN:

- Energieverbrauchs (gültig bis 13.02.2034)
- Endenergiebedarf: 304,2 kWh/m<sup>2</sup>\*a
- Energieeffizienzklasse: H
- wesentlicher Energieträger: Erdgas
- Baujahr: 1933

## 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.



hereinspaziert



Willkommen!



Altbaucharme



Entwurf Badzimmer (KI generiert)



große Räume



lichtdurchflutet



Echtholzdielen



stilvoll



eigener Garten



beste Lage



Immobilien **Korte**

## Grundriss