

## Südstadtwohnung im 3-Familienhaus mit modernem Badezimmer



Abtsbrede 35, 33098 Paderborn

### Details

ImmoNr	PB-AB-35-1.OG	Kaltmiete	725,00 €
Objektart	Wohnung	Wohnfläche	ca. 76 m <sup>2</sup>
Objekttyp	Etagenwohnung	Nutzfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Nutzungsart	Wohnen	Anzahl Zimmer	3
Vermarktungsart	Miete	Anzahl Schlafzimmer	2
Etage	1	Anzahl Badezimmer	1
Nebenkosten	90,00 €	Baujahr	1930
Kaution	1.500,00 €	Zustand	Modernisiert

Energieausweis	Bedarfsausweis	Etagenzahl	3
Endenergiebedarf	238 kWh/(m <sup>2</sup> a)	Stellplätze	1 Freiplatz à 25,00 € (Miete)
Energieausweis gültig bis	07.07.2029	Verfügbar ab (Text)	01.07.2026
Baujahr lt.	1930	Haustiere	Nein
Energieausweis		Dist. Kindergarten (km)	1 km
wesentlicher	Gas	Dist. Grundschule (km)	1 km
Energieträger		Dist. Realschule (km)	1 km
Energieeffizienzklasse	G	Dist. Gymnasium (km)	2 km
Befeuerung	Gas	Dist. Autobahn (km)	2 km
Heizungsart	Etagenheizung	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 ansprechende 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines ruhigen Dreiparteienhauses. Mit einer Wohnfläche von ca. 76 m<sup>2</sup> bietet sie ein angenehmes und komfortables Wohnambiente, das sich ideal für Paare eignet. Die Wohnung überzeugt durch helle, gut geschnittene Räume. Das modernisierte Badezimmer fügt sich harmonisch in den insgesamt gepflegten Zustand der Wohnung ein.

Ein Stellplatz direkt vor dem Haus sowie eine vorhandene Küche sind bereits im Angebot enthalten und unterstreichen die praktische Ausstattung dieser Wohnung. Zusätzlichen Stauraum bietet ein eigener Abstellraum im Keller. Die Beheizung sowie die Warmwasserversorgung erfolgen über eine Gasetagenheizung. Die im Innenhof gelegene Terrasse kann gemeinschaftlich mit den beiden weiteren Hausparteien genutzt werden und lädt zum Verweilen im Freien ein.

## Lage

Die Wohnung in der Abtsbreite befindet sich in einer zentralen und gut angebundenen Wohnanlage innerhalb der Paderborner Kernstadt. Die Umgebung ist geprägt von einem gewachsenen Stadtteil, der ein ruhiges Wohnumfeld mit der Nähe zum urbanen Leben kombiniert. Durch die nahegelegene Borchener Straße ist eine hervorragende Verkehrsanbindung gegeben, wodurch sowohl die Innenstadt als auch andere Stadtteile schnell erreichbar sind. Auch der öffentliche Nahverkehr ist bequem nutzbar, da sich mehrere Buslinien in fußläufiger Entfernung befinden.

Die Nahversorgung ist ausgezeichnet, da sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, diverse Dienstleister sowie gastronomische Angebote in kurzer Zeit erreichbar sind. Der Bereich rund um die Borchener Straße gilt als etabliertes Nahversorgungszentrum. Dank der zentralen Lage profitieren Sie von kurzen Wegen in die Innenstadt, zu kulturellen Einrichtungen und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Ergänzt wird dies durch nahegelegene Grünflächen und kleinere Parks, die zusätzliche Erholungsmöglichkeiten bieten. Insgesamt überzeugt die Lage durch eine gelungene Kombination aus guter Infrastruktur, urbaner Nähe und angenehmer Wohnatmosphäre, ideal für alle, die zentrumsnah 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
- 1 Küche
- 1 Bad
- Wohnfläche ca. 76 m<sup>2</sup>
- Baujahr um 1930
- Heizung: Gasheizung
- Kaltmiete 725 €
- PKW-Stellplatz: 25 €
- Heizkosten: werden über die eigene Gasheizung direkt abgerechnet
- Nebenkosten: 90 €
- Kautions: 1.500 €

### ENERGIEAUSWEISDATEN:

- Energieverbrauchs (gültig bis 07.07.2029)
- Endenergiebedarf: 238 kWh/m<sup>2</sup>\*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.



Hereinspaziert



Schlafzimmer



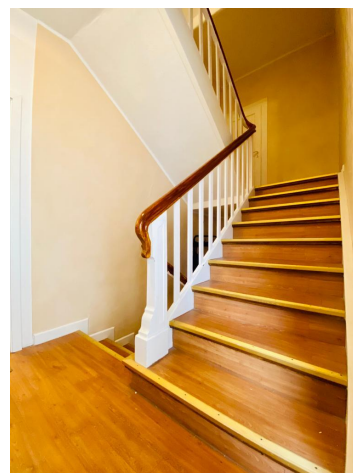
hell und modern



modernisiertes Bad



gepflegte Wohnung



Treppenhaus



Immobilien  Korte

## Grundriss