

Großzügige 5-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon, Garage und außergewöhnlichem Grundriss



33100 Paderborn

Details

ImmoNr	PB-FS-3	Kaufpreis	155.000,00 €
Objektart	Wohnung	Außen-Provision	4,76 % Maklercourtage inkl. MwSt
Objekttyp	Etagenwohnung	Wohnfläche	ca. 83 m ²
Nutzungsart	Wohnen	Nutzfläche	ca. 5 m ²
Vermarktungsart	Kauf	Anzahl Zimmer	4
Etage	2		

Anzahl Schlafzimmer	3	Befeuerung	Gas
Anzahl Badezimmer	2	Heizungsart	Zentralheizung
Anzahl sep. WC	1	Etagenzahl	2
Baujahr	1968	Fahrstuhl	Personenaufzug
Zustand	Renovierungsbedürftig	Stellplätze	1 Garage à 6.000,00 € (Kauf)
Energieausweis	Verbrauchsausweis	Balkon	Ja
Endenergieverbrauch	104,6 kWh/(m ² a)	Verfügbar ab (Text)	sofort
Energieausweis gültig bis	15.11.2028	Dist. Kindergarten (km)	1 km
Baujahr lt.	1968	Dist. Grundschule (km)	1 km
Energieausweis		Dist. Realschule (km)	2 km
wesentlicher	Gas	Dist. Gymnasium (km)	2 km
Energieträger		Dist. Autobahn (km)	4 km
Energieeffizienzklasse	D	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.

Diese seltene Gelegenheit bietet Ihnen eine großzügig geschnittene 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 83 m² Wohnfläche in einer beliebten Wohnlage von Paderborn. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines damals architektonisch anspruchsvollen Mehrfamilienhauses und ist bequem über einen Aufzug erreichbar.

Besonders hervorzuheben ist der durchdachte und für die Entstehungszeit außergewöhnlich modernen Grundriss. Mit insgesamt drei Schlafzimmern, einem großzügigen Wohnbereich sowie weiteren flexibel nutzbaren Räumen eignet sich die Wohnung ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Der helle Wohnbereich mit hochwertigem Stäbchenparkett bildet das Herzstück der Wohnung. Von hier aus gelangen Sie auf den Balkon, der mit seiner angenehmen Größe und dem schönen Ausblick zum Verweilen einlädt und zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

Ein weiteres Plus sind die beiden Badezimmer: Neben einem separaten Duschbad verfügt die Wohnung über ein zusätzliches Bad mit Badewanne, das direkt vom Elternschlafzimmer aus zugänglich ist und somit einen privaten Rückzugsbereich schafft.

Ausstattung

Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Insbesondere die beiden Badezimmer sowie Wand-, Boden- und Deckenflächen sollten modernisiert werden. Dies bietet Käufern die attraktive Möglichkeit, die Immobilie vollständig nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten und ihr einen individuellen Charakter zu verleihen.

Abgerundet wird dieses interessante Angebot durch einen eigenen Kellerraum sowie eine PKW-Garage, die zusätzlichen Stauraum und komfortables Parken gewährleisten.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten und angenehmen Wohnumfeld mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, öffentliche Verkehrsmittel sowie zahlreiche Freizeitangebote sind schnell erreichbar.

Lage

Die Eigentumswohnung befindet sich in einer beliebten und gewachsenen Wohnlage im östlichen Stadtgebiet von Paderborn. Das Umfeld zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus gepflegten Mehrfamilienhäusern, Einfamilienhäusern und großzügigen Grünflächen aus. Die ruhige Wohnatmosphäre macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien, Paare und Berufstätige.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Zeit erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung. Auch verschiedene Sport- und Freizeitangebote sowie Naherholungsflächen sorgen für eine hohe Lebensqualität.

Die Paderborner Innenstadt mit ihrer historischen Altstadt, zahlreichen Geschäften, Restaurants und kulturellen Angeboten ist sowohl mit dem Auto als auch mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar. Mehrere Busverbindungen gewährleisten eine gute Anbindung an das Stadtzentrum und andere Stadtteile.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Die Bundesstraßen sowie die Autobahn A33 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und bieten eine schnelle Verbindung in Richtung Bielefeld, Dortmund und Kassel. Der Hauptbahnhof Paderborn ist ebenfalls gut angebunden und ermöglicht eine komfortable regionale und überregionale Mobilität.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens – ein Standort mit hoher Wohnqualität und nachhaltiger Attraktivität.

Sonstige Angaben

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

BASISDATEN:

- Grundstück ca. 1815 m²
- Wohnfläche ca. 83 m²
- Zimmer: 4, 2 Badezimmer
- Baujahr 1980

- Baujahr Heizung: 1990
- Kaufpreis: 161.000 € inkl. Garage

Instandhaltungsrücklage 31.12.2024:
ca. 78.111 €

Instandhaltungsrücklage 31.12.2025:
ca. 3.765 €

Miteigentumsanteil:

1/16 Umlagefähige Kosten:

ca. 260 € mtl.

Nicht umlagefähige Kosten:

ca. 67 € mtl.

ENERGIEAUSWEISDATEN:

- Energiebedarfsausweis (gültig bis 15.11.2028)
- Endenergiebedarf: 104,6 kWh/m²*a
- Energieeffizienzklasse: D
- wesentlicher Energieträger: Gas
- Baujahr: 1968

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.



gepflegte Nachbarschaft



hereinspaziert



Küche



Duschbad



Wannenbad



Echtholzparkett



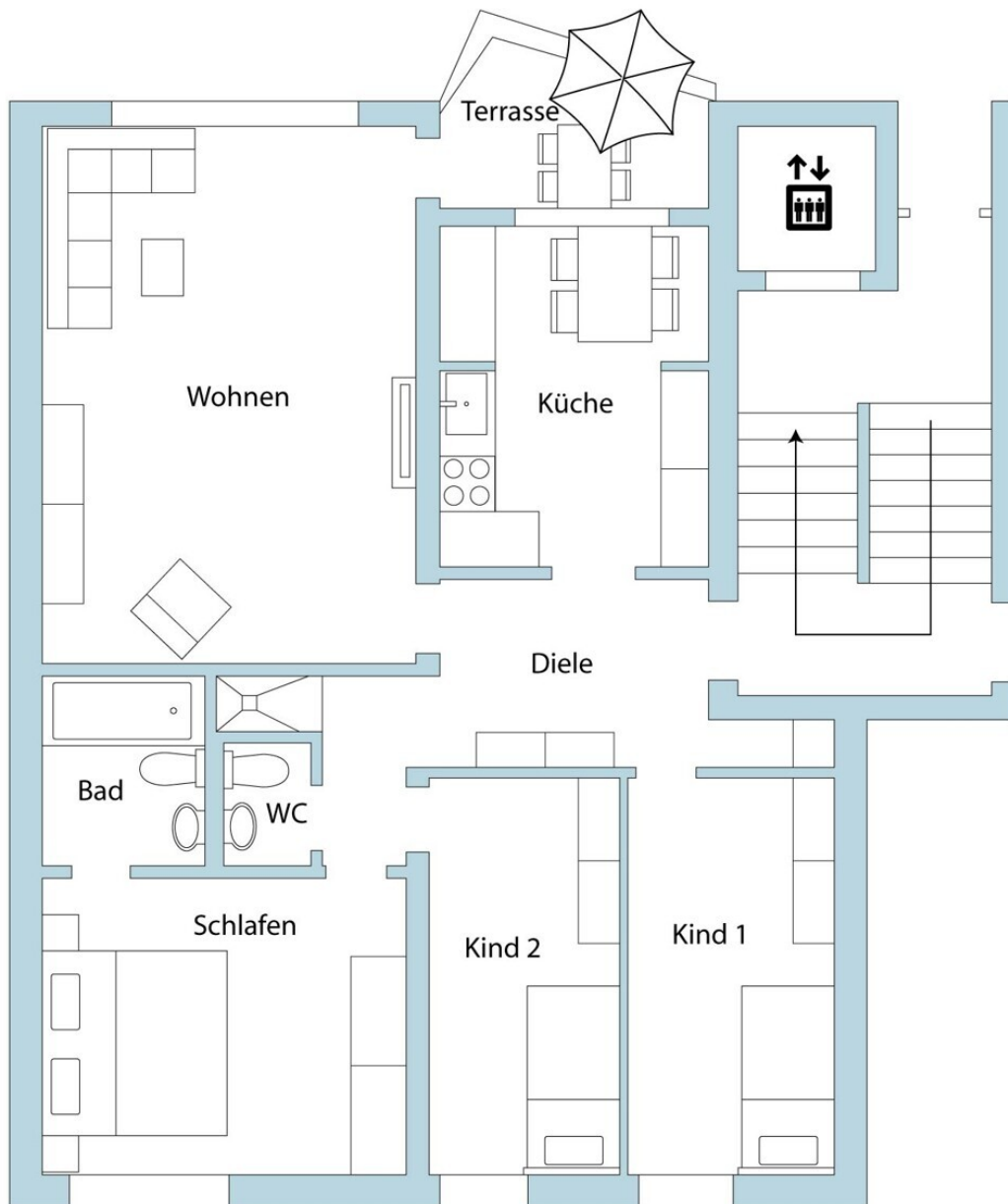
Schlafzimmer



ruhige Lage



inkl. Aufzug



Grundriss