

# Tolle Eigentumswohnung mit Sonnenplatz - Elsen



## EIGENTUMS- WOHNUNG

Elsen



DM-21  
33106 Paderborn  
Deutschland

## Daten im Überblick

Einheitennummer	DM-21
Immobilientyp	Kauf – Wohnung
Immobilienart	Dachgeschoss
Baujahr ca.	2003
Objektzustand	modernisiert
Qualität der Ausstattung	Gehoben
Letzte Modernisierung	2021

Preis	350.000 €
Heizkosten in Nebenkosten enthalten	Ja
Käuferprovision	2,00 % inkl. MwSt.
Hausgeld/Monat	227 €

Etage	2. OG
Etagenzahl	2
Etagenlage	2
Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Wohnfläche ca.	102 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche ca.	493 m <sup>2</sup>

---

Balkon/Terrasse Fläche ca.	16 m <sup>2</sup>
----------------------------	-------------------

---

Keller	Ja
--------	----

---

Gäste-WC	Ja
----------	----

---

Balkon / Terrasse	Ja
-------------------	----

---

Energieausweis	liegt vor
----------------	-----------

---

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
-------------------	----------------

---

Energieausweis: Ausstellungsdatum	18.11.2013
-----------------------------------	------------

---

Erstellungsdatum	EnEV 2009
------------------	-----------

---

Energieausweis: gültig bis	23.06.2029
----------------------------	------------

---

Endenergiebedarf	99,67 kWh/(m <sup>2</sup> *a) kWh/(m <sup>2</sup> *a)
------------------	---

---

Heizungsart	Gas-Heizung
-------------	-------------

---

Energieeffizienzklasse	C
------------------------	---

---

Baujahr Anlagentechnik	2021
------------------------	------

---

Fußweg zu öffentl. Verkehrsmitteln	1 Min.
------------------------------------	--------

---

Fahrzeit nächste Autobahn	3 Min.
---------------------------	--------

---

Fahrzeit nächster Hauptbahnhof	3 Min.
--------------------------------	--------

---

Fahrzeit nächster Flughafen	14 Min.
-----------------------------	---------

---

## Provisionshinweis

Maßgeblich für die Berechnung der Mehrwertsteuer ist der zum Kaufpreisfälligkeits-Zeitpunkt gültige Mehrwertsteuersatz.

## Beschreibung

Diese helle und gut geschnittene Dachgeschosswohnung befindet sich in sehr guter Lage von Elsen.

Bereits beim Eintreten fällt auf, wie hell die Wohnung ist. Dafür sorgen die vielen Bodentiefen Fenster.

Gegenüber der Eingangstür liegt das Kinderzimmer, welches Sie natürlich auch anderweitig nutzen können, z.B. als Gästezimmer oder Büro. Von diesem Raum haben Sie Zugang zur großen Dachterrasse, die Ihnen einen wunderschönen Ausblick bietet. Diese ist zudem zur Südseite ausgerichtet, sodass Sie den Großteil des Tages in der Sonne verweilen können.

Rechts neben dem Kinderzimmer liegt das Hauptschlafzimmer. Es bietet genug Platz für einen großen Schrank und ein großes Bett.

Eine Tür weiter findet man ein weiteres Zimmer vor. Auch dieser Raum eignet sich sehr gut als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer.

Diese Wohnung verfügt zu dem schönen Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne zusätzlich über ein praktisches Gäste-WC.

Auf der anderen Seite des Flurs liegt das Herzstück der Wohnung, der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Dachterrasse. Der Raum ist mit einer modernen, neuwertigen Küche mit großer Kochinsel ausgestattet, welche hervorragend zur Wohnung passt und nach Absprache übernommen werden kann. Dort können Sie Ihren kulinarischen Kochkünsten freien Lauf lassen. Ein großer Essplatz für sechs Personen findet hier ebenso seinen Platz, wie eine gemütliche Sofalandschaft.

Insgesamt überzeugt diese Wohnung durch ihren gemütlichen Charme und viel Raum für Ihre kreativen Wünsche.

## Ausstattung

- Teilmöbliert (nach Apsprache)
- Fußbodenheizung im Bad
- Kücheninsel (nach Absprache)
- fast alle Räume mit elektrischen Jalousien
- Balkon 16m lang

## Lage

Diese wunderschöne Wohnung liegt im Zentrum von Elsen (Paderborn). Elsen grenzt an die Stadtteile Sande, Schloss Neuhaus, Paderborn Zentrum und Wewer, sowie Scharmede und Bentfeld.

Die Dachgeschosswohnung hat eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Binnen weniger Minuten erreicht man die A33 und die Hauptverkehrsadern B1 und B64. Der Flughafen Paderborn/Lippstadt kann mit dem Auto in 14 Minuten erreicht werden. Der Bahnhof Elsen und die nächste Bushaltestelle sind nur 1-3 Minuten entfernt.

Diverse nah gelegene Supermärkte, eine Tankstelle, Banken und Apotheken, sowie Ärzte sorgen für die Grundversorgung. Auch mehrere Bäckereifachgeschäfte, Friseure und Boutiquen sind in Elsen angesiedelt. Da sich die Wohnung im Zentrum Elsens befindet, sind nahezu alle Wege zu Fuß zu bewältigen.

Elsen ist auch für Kinder geeignet, denn der Ort hat einen Kindergarten und zwei Spielplätze, die für

genügend spielerische Abwechslung sorgen.

Besonderes Highlight für Fußballbegeisterte ist das Fußballstadion. Wer sich selber sportlich betätigen möchte, findet für diverse Sportarten den richtigen Verein. Auch Wasserski kann am Lippesee betrieben werden. Dieser eignet sich zudem zum Relaxen und Entspannen. Weiterhin bieten sich viele schöne Wege für ausgiebige Spaziergänge an.



Wohnzimmer



Küche



Wohnbereich



Wohnbereich



Wohnbereich



Küche



Küche



Essbereich



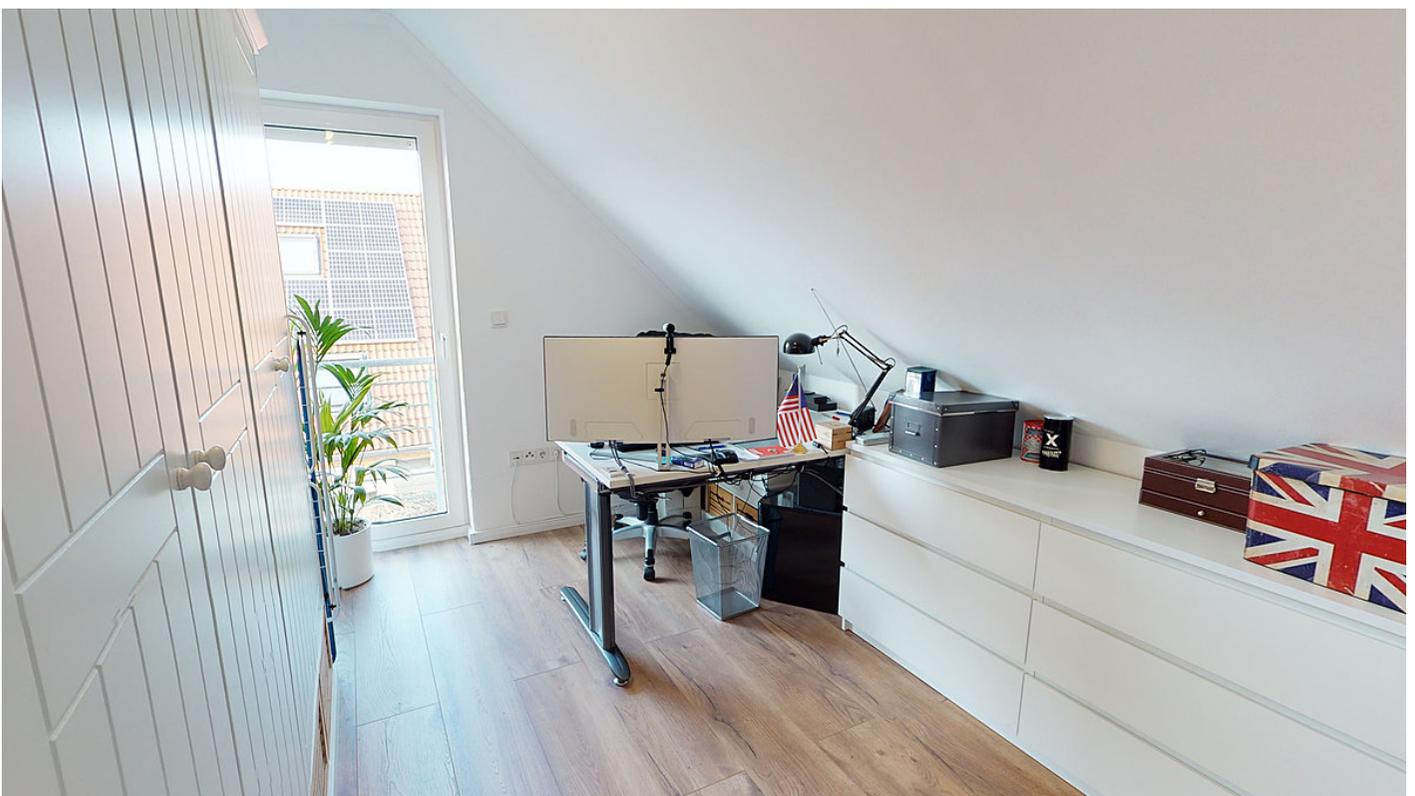
Schlafzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Büro



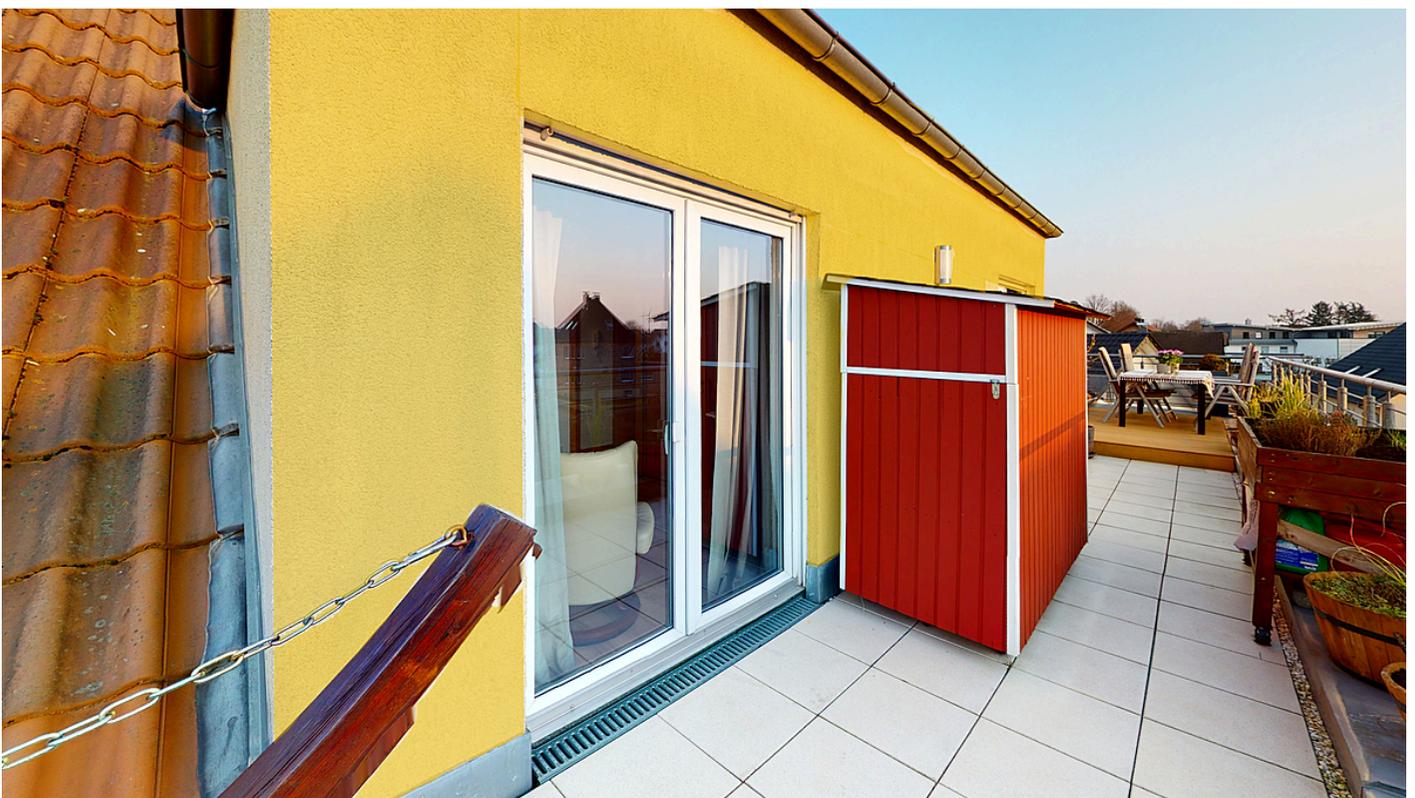
Flur



Badezimmer



Gäste-WC



Balkon



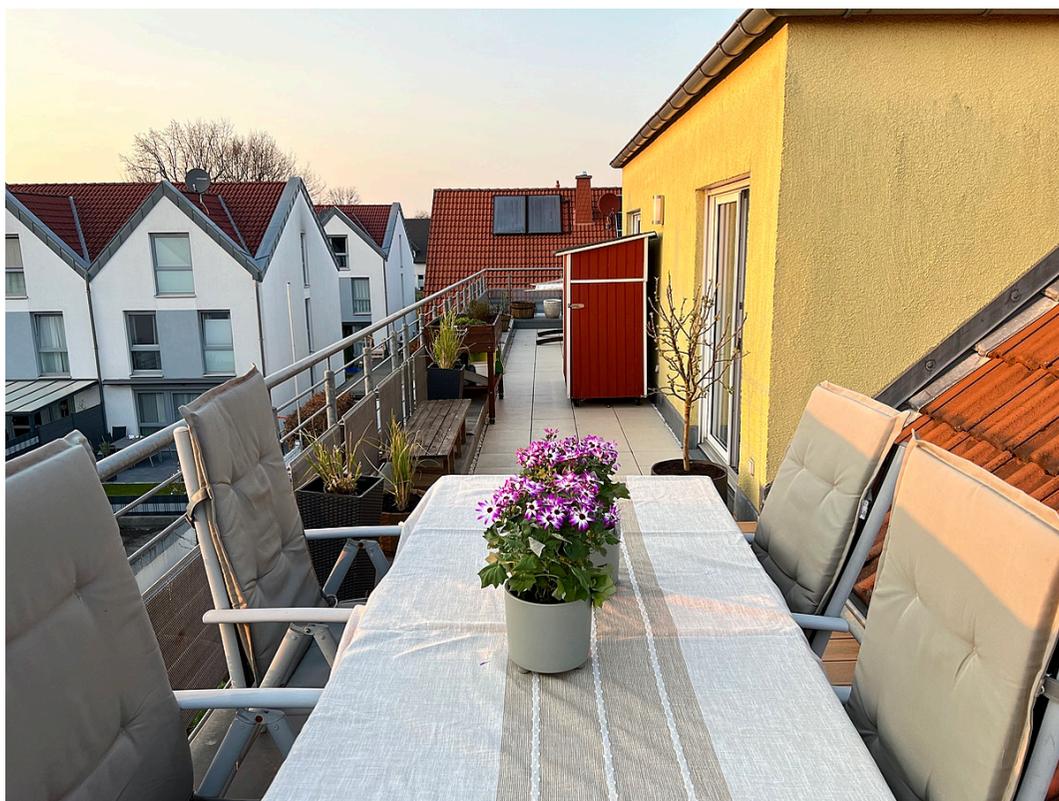
Balkon



Balkon



Balkon



Balkon



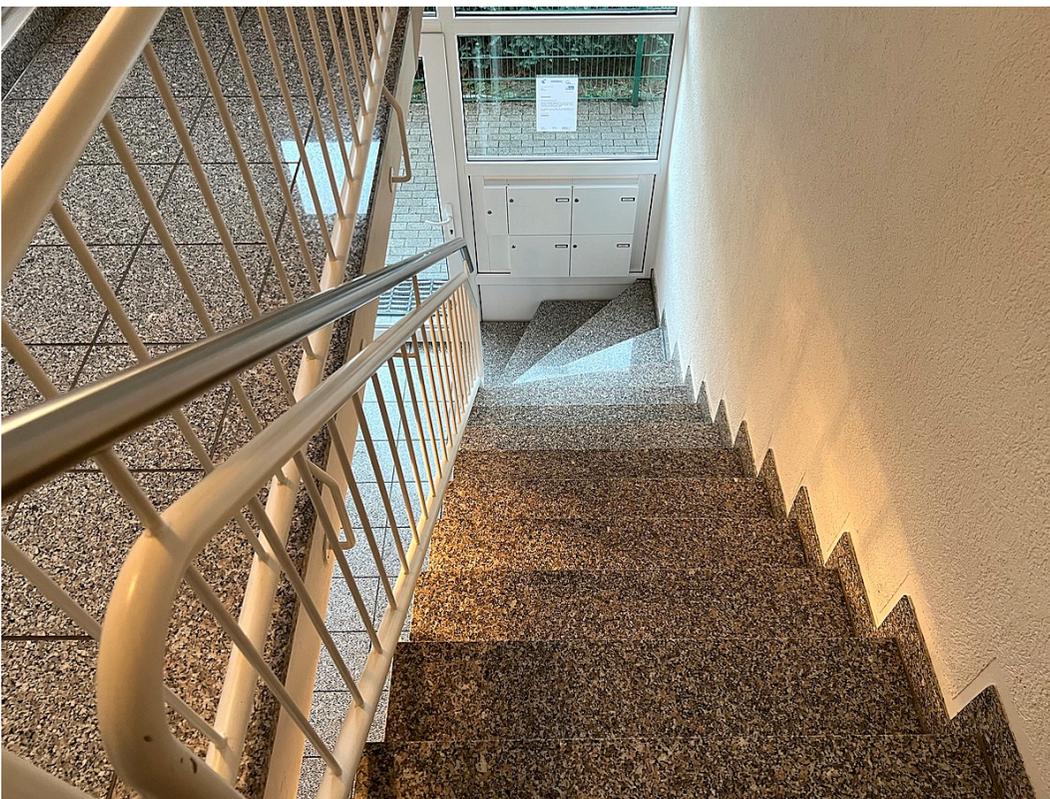
Balkon



Außenaufnahme



Außenaufnahme



Treppenhaus

Grundriss



# Deine virtuelle Tour



## 360° RUNDGANG



Drücke auf Play und du hast die Möglichkeit einen Rundgang durch das Objekt zu machen. So einfach wie bei einer echten Besichtigung.

## VIDEO-RUNDGANG



Drücke auf Play und du hast die Möglichkeit einen Video-Rundgang durch das Objekt zu machen.

**Ihr Ansprechpartner**

Angelo Caricato

Hoch4-Immobilien, eine Marke der 4-immobilienmakler UG (haftungsbeschränkt)

Alois-Lödige-Straße 9

33100 Paderborn

T +4952515449533

Homepage: [www.hoch4-immobilien.de](http://www.hoch4-immobilien.de)

Email: [kontakt@hoch4-immobilien.de](mailto:kontakt@hoch4-immobilien.de)

Hoch4-Immobilien, eine Marke der 4-immobilienmakler UG (haftungsbeschränkt)