

Paderborn

# Helle 3-Zimmer-Wohnung für entspanntes Wohnen

Objektnummer: 26040012



MIETPREIS: 600 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 77 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 26040012 - 33104 Paderborn**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26040012 - 33104 Paderborn**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26040012</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 77 m<sup>2</sup></b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>

<b>Mietpreis</b>	<b>600 EUR</b>
<b>Nebenkosten</b>	<b>160 EUR</b>
<b>Wohnungstyp</b>	<b>Apartment</b>
<b>Ausstattung</b>	<b>Balkon</b>

**Objektnummer: 26040012 - 33104 Paderborn**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Erdgas schwer</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>12.02.2032</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>92.90 kWh/m²a</b>
		<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>C</b>
		<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1980</b>

Objektnummer: 26040012 - 33104 Paderborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26040012 - 33104 Paderborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26040012 - 33104 Paderborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26040012 - 33104 Paderborn

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**Objektnummer: 26040012 - 33104 Paderborn**

## **Ein erster Eindruck**

Diese ca. 77 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Sie eignet sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf eine funktionale und angenehme Wohnumgebung legen.

Die Wohnung verfügt über zwei separate Schlafzimmer, die ausreichend Rückzugsmöglichkeiten bieten und flexibel genutzt werden können – beispielsweise als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Das dritte Zimmer dient als Wohnbereich und bildet den zentralen Treffpunkt der Wohnung. Ein Badezimmer ergänzt das Raumangebot und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Dank der praktischen Aufteilung bietet die Wohnung eine effiziente Nutzung der vorhandenen Wohnfläche und ermöglicht ein angenehmes Wohnen auf kompakter Fläche. Ob Arbeiten im Homeoffice, entspannte Abende im Wohnzimmer oder gemeinsames Familienleben – der Grundriss schafft passende Möglichkeiten für unterschiedliche Lebenssituationen.

Auch die Lage der Wohnung überzeugt durch ihre Alltagstauglichkeit. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants sowie verschiedene Freizeitangebote sind in der Regel schnell erreichbar. Darüber hinaus sorgt eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr dafür, dass sowohl das Stadtzentrum als auch weitere Stadtteile bequem erreichbar sind.

Die Wohnung bietet eine solide Grundlage für die individuelle Gestaltung des eigenen Wohnstils. Durch die funktionale Raumaufteilung lassen sich persönliche Wohnideen gut umsetzen – egal ob als erste eigene Wohnung oder als neues Zuhause in einer gut angebundenen Wohnlage.

Mit ihren drei Zimmern und ca. 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet diese Wohnung flexible Nutzungsmöglichkeiten für verschiedene Lebensphasen. Die beiden Schlafzimmer ermöglichen eine klare Trennung von Wohn-, Arbeits- und Ruhebereichen und machen das Apartment besonders vielseitig.

**Objektnummer: 26040012 - 33104 Paderborn**

## **Ausstattung und Details**

- separate Badezimmer
- Fenster Rollläden
- Balkon
- Durchlauferhitzer (Küche)
- Fahrradraum

**Objektnummer: 26040012 - 33104 Paderborn**

## **Alles zum Standort**

Die Wohnung befindet sich im Ortsteil Sennelager, einem beliebten und gewachsenen Stadtteil im Norden der Paderborn. Die Lage verbindet eine ruhige, wohnfreundliche Umgebung mit einer guten Infrastruktur und schnellen Verbindungen in die Innenstadt sowie in die umliegenden Städte.

Im direkten Umfeld der Wohnung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Banken, Ärzte sowie gastronomische Angebote, die den täglichen Bedarf bequem abdecken. Auch Einrichtungen für Familien wie Kindergärten und Schulen sind in der Umgebung vorhanden.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls sehr komfortabel: Über die nahegelegene Autobahn A33 sind sowohl das Stadtzentrum von Paderborn als auch die Region Ostwestfalen schnell erreichbar. Der Bahnhof Paderborn-Sennelager bietet zusätzlich eine Bahnverbindung auf der Strecke zwischen Paderborn und Bielefeld; von hier aus erreicht man den Paderborn Hauptbahnhof in etwa 15 Minuten.

Neben der guten Infrastruktur zeichnet sich die Lage auch durch Naherholungsmöglichkeiten und grüne Umgebung aus. Die umliegende Senne-Landschaft lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Freizeitaktivitäten im Freien ein und schafft einen angenehmen Ausgleich zum Alltag.

Insgesamt bietet die Umgebung eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Versorgung und verkehrsgünstiger Lage, wodurch sie sowohl für Singles, Paare als auch Familien ein angenehmes Wohnumfeld darstellt.

**Objektnummer: 26040012 - 33104 Paderborn**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Thomas Lotz**

---

**Kilianstraße 15, 33098 Paderborn**

**Tel.: +49 5251 - 87 28 99 0**

**E-Mail: [paderborn@von-poll.com](mailto:paderborn@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**