



Objektnummer PB\_Gunnestraße6a\_EG\_L

## *Erdgeschosswohnung mit eigenem Garten in Paderborn-Elsen*

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**354.900,00 €**

**Provision**

**1,785 % (inkl. 19% MwSt.) inkl. MwSt.**

**Courtagehinweis**

**Die Provision ist verdient und fällig mit der Beurkundung des**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)

<b>Wohnfläche</b>	<b>91,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>3.520,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2016</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Fussboden</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Pellets</b>
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>26.02.2028</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Holzpellets</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>B</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>27.02.2018</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**

## **Lage**

*Die Immobilie befindet sich in Elsen, einem der gefragtesten Wohnstandorte innerhalb des Paderborner Stadtgebiets.*

*Der Stadtteil überzeugt durch eine gewachsene Wohnstruktur, eine vollständige Infrastruktur sowie eine hohe Wohnqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken, Gastronomieangebote sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung.*

*Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer schnellen Erreichbarkeit der Paderborner Innenstadt sowie einer guten Anbindung an die regionalen Verkehrsachsen über die A33 sowie die Bundesstraßen B1 und B68.*

*Paderborn selbst zählt zu den wirtschaftlich starken und infrastrukturell etablierten Städten Ostwestfalens und verbindet Hochschulstandort, Technologieunternehmen und hohe Lebensqualität miteinander.*

## **Objektbeschreibung**

*Diese attraktive Erdgeschosswohnung in der Gunnestraße 6a in 33106 Paderborn-Elsen verbindet modernes Wohnen mit einer durchdachten Raumaufteilung und einem eigenen Gartenanteil. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit lediglich fünf Wohneinheiten aus ca. 2015 und bietet auf ca. 91 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables Zuhause für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles. Die überschaubare Hausgemeinschaft sorgt für ein angenehmes und ruhiges Wohnumfeld.*

*Herzstück der Wohnung ist der großzügige und offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit angrenzendem Küchenbereich. Die offene Raumgestaltung schafft ein modernes Wohngefühl und sorgt für helle, freundliche Räume mit direktem Bezug zum Außenbereich. Der Küchenbereich bietet ausreichend Platz für die individuelle Umsetzung einer Einbauküche nach den persönlichen Vorstellungen des zukünftigen Eigentümers.*

*Neben dem Elternschlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer nutzen lässt. Das großzügige Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einer separaten Dusche ausgestattet und bietet hohen Wohnkomfort. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC.*

*Ein besonderes Highlight ist der zur Wohnung gehörende Gartenanteil, der zusätzlichen Freiraum im Grünen schafft und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ob entspannte Stunden im Freien, Spielen mit Kindern oder gesellige Abende mit Familie und Freunden – der private Garten erweitert den Wohnraum auf angenehme Weise.*

*Abgerundet wird das Angebot durch einen Stellplatz direkt am Gebäude.*

## **Ausstattung**

- *ca. 91 m<sup>2</sup> Wohnfläche*
- *Erdgeschosswohnung*
- *Mehrfamilienhaus mit lediglich 5 Wohneinheiten*
- *offener Wohn- und Essbereich*
- *separater Küchenbereich zur individuellen Gestaltung*
- *Elternschlafzimmer*
- *Kinderzimmer / Büro*
- *großzügiges Badezimmer mit Badewanne und Dusche*
- *separates Gäste-WC*
- *eigener Gartenanteil*
- *Stellplatz direkt am Gebäude*
- *Baujahr ca. 2015*
- *moderner Gebäudezustand*
- *attraktive Wohnlage in Paderborn-Elsen*

## **Sonstiges**

*Für einen ersten umfassenden Eindruck der Immobilie steht ein virtueller Rundgang zur Verfügung. Den entsprechenden Link finden Sie im Exposé unter „Virtueller Rundgang“.*

*Nach Versand Ihrer Anfrage erhalten Sie kurzfristig eine Rückmeldung sowie Zugriff auf eine Terminliste mit direkter Buchungsmöglichkeit für Besichtigungstermine.*

*Alle Angaben beruhen auf den uns vorliegenden Informationen. Eine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben wird nicht übernommen.*

*Die Provision ist verdient und fällig mit Beurkundung des Kaufvertrages.*

*Hinweis: Teilweise wurden Bilder digital optimiert oder virtuell ergänzt, um Einrichtungs- und Gestaltungsmöglichkeiten darzustellen. Die wesentlichen Eigenschaften der Immobilie werden hierdurch nicht verändert. Maßgeblich sind die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort.*







**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

