

# Exposé

## Wohnung in Paderborn

### Exklusives Wohnerlebnis: Stilvolle 2-Zimmer-Wohnung mit Blick ins Grüne!



Objekt-Nr. **OM-327930**

#### Wohnung

Verkauf: **249.000 €**

Ansprechpartner:  
Hendrik Röper

Jentzschstraße 30  
33100 Paderborn  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1982	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	60,48 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	176 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung!

Diese exklusive 2-Zimmer-Wohnung in der Jentzschstraße 30, 33100 Paderborn, bietet auf 60,48 m<sup>2</sup> ein modernes Wohnambiente mit durchdachter Ausstattung. Die offene Raumgestaltung verbindet das großzügige Wohnzimmer mit einer hochwertigen Einbauküche, die mit einem Side-by-Side-Kühlschrank mit Eisspender ausgestattet ist – perfekt für kulinarische Liebhaber.

Ein besonderes Highlight ist das smarte Beleuchtungssystem von Philips Hue, das sich bequem per Smartphone steuern lässt und Ihre Räume in das perfekte Licht taucht. Für wohlige Wärme sorgt die elektrische Fußbodenheizung, die in allen Räumen installiert ist.

Das Gebäude wurde umfassend modernisiert: Das Dach wurde 2024 erneuert, und alle Fenster wurden durch 3-fach-verglaste Varianten ersetzt, die sowohl hervorragende Energieeffizienz als auch optimale Schallsisolierung bieten.

Diese exklusive Wohnung vereint Komfort, modernes Design und hochwertige Ausstattung – ideal für Singles oder Paare, die ein gehobenes Wohnambiente suchen.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

## Ausstattung

Diese Wohnung überzeugt durch ihre hochwertige und moderne Ausstattung, die keine Wünsche offen lässt:

Abgehängte Decken mit integrierten Philips Hue Einbauspots sorgen für ein stilvolles, individuell steuerbares Lichtkonzept.

Die glatten Wände, tapeziert mit hochwertigem Malervlies, schaffen eine makellose Optik und moderne Wohnatmosphäre.

Das exklusive Schalterprogramm Gira Serie E2 in Matt Schwarz unterstreicht das edle Designkonzept der Wohnung.

Der Bodenbelag besticht durch französisches Echtholz-Fischgrätparkett, das vollflächig verklebt wurde und Wärme sowie Eleganz ausstrahlt.

In den Badezimmer- und Küchenbereichen wurden 60 cm x 60 cm große Terrazzo-Fliesen verlegt, die zeitlose Ästhetik und Robustheit kombinieren.

Matt schwarze Armaturen verleihen den sanitären Anlagen einen modernen und luxuriösen Touch.

3-fach verglaste Fenster bieten beste Schall- und Wärmedämmung.

Das Gebäude wurde 2024 mit einem neuen Dach ausgestattet, das auch die Installation einer Photovoltaikanlage (PV) ermöglicht.

Diese durchdachte und hochwertige Ausstattung garantiert ein Wohnerlebnis auf höchstem Niveau!

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Sackgassenstraße in der beliebten Jentzschstraße in Paderborn. Diese Lage bietet nicht nur ein hohes Maß an Privatsphäre, sondern auch eine entspannte Wohnatmosphäre ohne Durchgangsverkehr.

Alle wichtigen Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants und Cafés sind in wenigen Minuten erreichbar. Zudem profitieren Sie von einer ausgezeichneten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft und die Nähe zu Grünflächen aus, die zu Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten einladen. Gleichzeitig ermöglicht die zentrale Lage kurze Wege in die Innenstadt.

Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen und urbanem Komfort.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	96,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Balkon

# Exposé - Galerie



Hausansicht



Wohnzimmer