

# Warburg - Paderborner Tor

## Dachgeschoßwohnung mit Balkon



**Adresse:** 34414 Warburg - Paderborner Tor 114  
**Anbieter:** Herr Michael Heikenfeld  
**Tel.:** 0171 97 37 934  
**Mail:** [michael.heikenfeld@web.de](mailto:michael.heikenfeld@web.de)  
**Besichtigung:** nach telefonischer Vereinbarung

### Objekt-Details

<b>Kaltmiete:</b>	<b>480,- EUR</b>
Nebenkosten:	ca. 170,- EUR
<b>Gesamtmiete:</b>	<b>= 650,- EUR</b>
<b>Kaution:</b>	<b>1.440,- EUR</b>
Provisionsfrei	Ja
Schufa	Selbstauskunft

## Hauptkriterien

Zimmer:	3,5
Wohnfläche ca.:	92,00 m <sup>2</sup>
Wohnungstyp:	Dachgeschoßwohnung
Etage:	DG
Schlafzimmer:	1
Kinder-/Gästezimmer + Büro:	1 1/2
Badezimmer incl. WC:	1
Bezugsfertig ab:	01.08.2024
Haustiere:	nein
Sonstiges	Nichtraucher
Balkon:	✓
Keller:	✓
Abstellraum auf Etage	✓ Ca. 10 m <sup>2</sup>

## Bausubstanz

Baujahr:	Anfang 1930
Letzte Modernisierung:	Oktober 2008
Objektzustand:	Renoviert
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Heizungsart:	Gas ( neu 2014 )
Energieausweistyp:	Gemäß §§ 16 ff der EnEV vorhanden

## Objekt-Beschreibung

Die angebotene 3,5-Zimmerwohnung befindet sich in der 3. Etage eines Anfang 1900 errichteten Wohnobjektes mit insgesamt 3 Wohneinheiten. Das Haus sowie die Wohnung selbst befinden sich in sehr gepflegtem Zustand. Folgende Aufgliederung ist gegeben: Großes Wohnzimmer, eigener Balkon (*renoviert 2015 / ca. 10 m<sup>2</sup>*), Schlafzimmer, Kinder- oder Gästezimmer, Arbeitszimmer, Flur, Küche und Tageslichtbad. Weiterhin gehören ein geräumiger Keller und ein Abstellraum zur Wohnung.

## Ausstattung

Die Böden im Wohn- und Schlafräum sowie im Kinder- und Arbeitszimmer nebst Küche sind mit hochwertigem Laminat ausgestattet. Das Bad besitzt Bodenfliesen. In der Wohnung gibt es rundum moderne Fenster mit Rollläden und die Wohnung ist mit einer Wärmeisolierung versehen. Das Tageslichtbad bietet eine Duschkabine und ein WC. Es ist bis zur Wandhälfte hoch hell gefliest. SAT-TV, Telefon- und Internetanschluss sowie eine Türsprechanlage sind selbstverständlich vorhanden. Zur Wohnung gehören weiterhin ein Kellerraum und ein Abstellraum (*direkt auf der Etage - sorgt für zusätzlichen Stauraum*). Alle Zimmer wurden 2008 komplett renoviert.

## Lage

Das Wohnobjekt befindet sich in Warburg, am Paderborner Tor 114 in sehr zentraler Lage. Einkaufsmöglichkeiten für alle Dinge des täglichen Bedarfes, Arztpraxen und Geldinstitute sind in der Nähe zu Fuß erreichbar. Die Lage oberhalb des Innenstadtkreisels garantiert zudem eine sehr gute Verkehrsanbindungen an die Autobahn, Ostwestfalenstraße, die Flughäfen Paderborn und Kassel sind in kurzer Zeit erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Für die Freizeitgestaltung findet man viele Möglichkeiten wie z.B. durch das nahe gelegene Waldschwimmbad Warburg oder durch viele örtliche Vereine und Sportstätten.

## Wohn- und Esszimmer



## Kinder- oder Gästezimmer



## Schlafzimmer



## Arbeitszimmer



# Bad





## Flur





## Küche





**Abstellraum auf der Etage ( gegenüber Wohnung )**

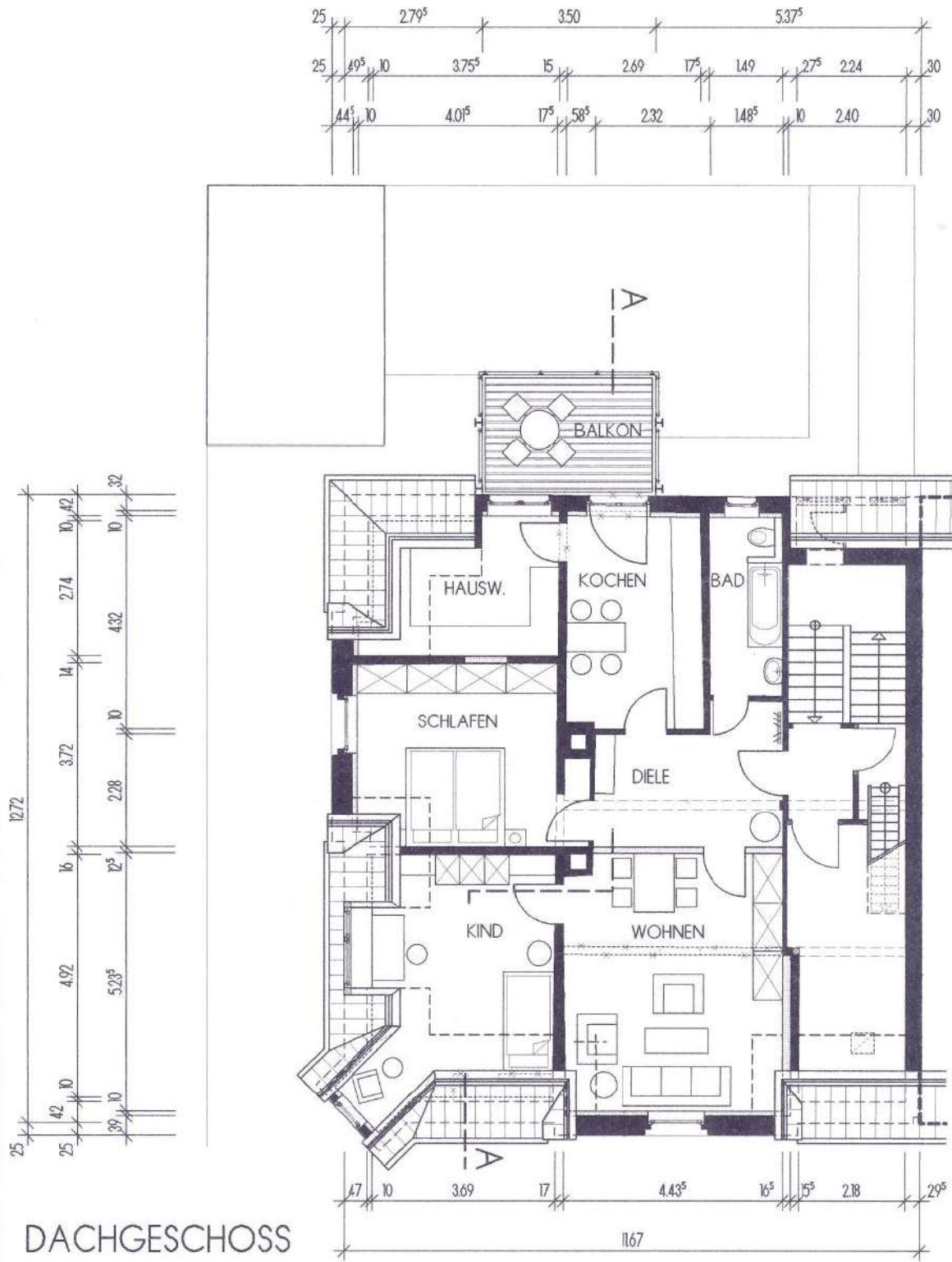


**Balkon ( vor Renovierung )**





# Grundriss



# Lageplan

