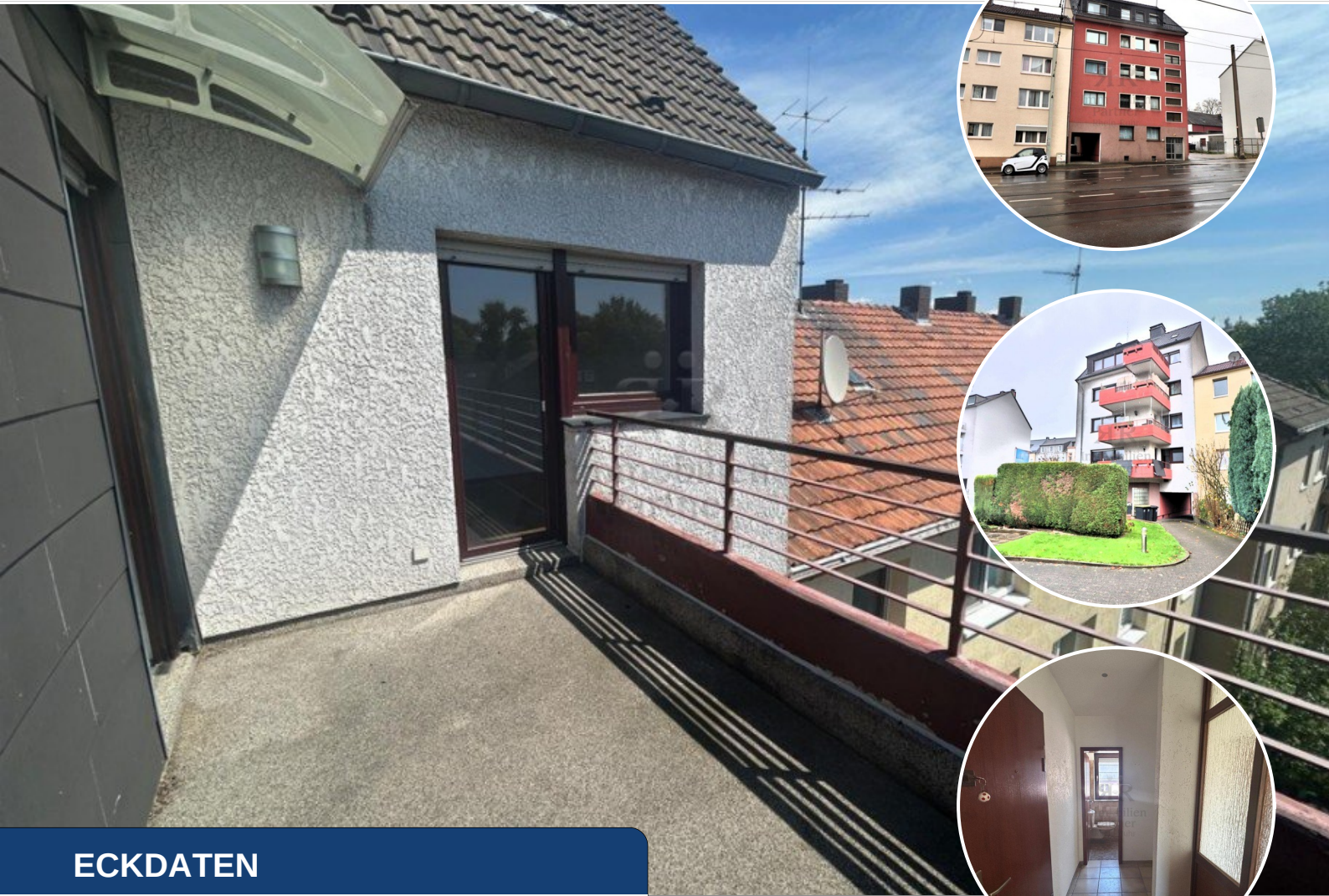


EXPOSÉ

Großzügige Dachgeschosswohnung in Essen-Altendorf mit Garage!



ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Adresse: 45143 Essen / Altendorf

Baujahr: 1982

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 92 m²

Nutzfläche (ca.): 57 m²

Hausgeld (ca.): 515,- €

Etage: 4

Balkon: ja

Kaufpreis
€ 147.500,-

> Dachgeschosswohnung

> Essen / Altendorf

> 3 Zimmer

> 92 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 25001583



Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	45143 Essen / Altendorf
Baujahr	1982
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	92 m²
Nutzfläche (ca.)	57 m²
Kaufpreis	147.500,- €
Hausgeld (ca.)	515,- €
Etage	4
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	139 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2031-03-23
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1982
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Ausstattung	STANDARD
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	3,57 % vom Kaufpreis inkl. der gesetzlichen MwSt.

Objektbeschreibung:

Tolle 3,5-Zimmer-Eigentumswohnung mit zusätzlicher Nutzfläche im Spitzboden - viel Raum für Ihre Wohnideen

Diese großzügige 3,5-Zimmer-Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche

von ca. 92 m² bietet Ihnen gemeinsam mit einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 57 m² im Spitzboden außergewöhnlich viel Platz und zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung nach Ihren persönlichen Vorstellungen und Ihrem eigenen Geschmack.

Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und überzeugt durch ihre helle Wohnatmosphäre sowie eine praktische und gut durchdachte Raumaufteilung. Große Fensterflächen sorgen in nahezu allen Räumen für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohngefühl.

Bereits beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den Eingangsbereich mit Zugang zum Gäste-WC sowie zu einem praktischen Abstellraum, in dem sich zudem die Technik der Fußbodenheizung befindet.

Über einen weiteren großzügigen Flur erreichen Sie das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit seinen großen Fensterflächen und dem direkten Zugang zum Balkon.

Die vorhandene Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und bietet eine solide Grundlage für Ihre zukünftige Küchengestaltung.

Der private Schlafbereich ist angenehm vom Wohnbereich getrennt und umfasst zwei gut geschnittene Zimmer sowie das innenliegende Badezimmer.

Sowohl das Badezimmer als auch das Gäste-WC befinden sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bieten Ihnen die Möglichkeit, diese Bereiche ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen und modernen Ansprüchen zu gestalten.

Der zum Hof gelegene Balkon bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzgruppe und lädt zum Verweilen und Entspannen ein.

Ein besonderes Highlight ist die zusätzliche Nutzfläche im Spitzboden mit ca. 57 m², die über den Hausflur erreichbar ist und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet - beispielsweise als Hobbyraum, Homeoffice, Atelier oder großzügige Abstellfläche.

Ein weiterer Pluspunkt: Erst im April dieses Jahres wurde in dem gepflegten Mehrfamilienhaus eine moderne Wärmepumpenanlage installiert. Diese stellt die Immobilie hinsichtlich ihrer Wärmeversorgung zukunftsorientiert auf und leistet zugleich einen wichtigen Beitrag zu einer energieeffizienten und nachhaltigen Beheizung.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine zum Objekt gehörende Garage, die sich im Innenhof des Hauses befindet.

Ausstattung:

Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet Ihnen die ideale Gelegenheit, Ihre persönlichen

> Dachgeschosswohnung

> Essen / Altendorf

> 3 Zimmer

> 92 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 25001583



Wohnvorstellungen und Gestaltungsideen zu verwirklichen. Besonders hervorzuheben ist der gut durchdachte Grundriss, der vielfältige Möglichkeiten für eine individuelle Raumgestaltung eröffnet. Der separate Bereich im Dachgeschoss lässt Raum für viele Möglichkeiten. Hier befindet sich auch der Anschluss für Ihre Waschmaschine.

Das innenliegende Badezimmer ist sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer Dusche ausgestattet. In den Wohnbereichen wurden überwiegend pflegeleichte Fliesenböden verlegt, während die Schlafzimmer mit hochwertigem Echtholzparkett eine besonders angenehme Wohnatmosphäre schaffen.

Ein weiterer Pluspunkt ist der Balkon, der sowohl vom Wohnzimmer als auch von einem der Schlafzimmer aus zugänglich ist und einen schönen Ort zum Entspannen und Verweilen bietet.

Zur Wohnung gehört zudem ein separater Kellerraum, der praktischen zusätzlichen Stauraum bietet.

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in einer lebhaften Umgebung mit sehr guter Verkehrsanbindung durch öffentliche Verkehrsmittel. Die Stadtmitte erreichen Sie mit dem Auto in nur etwa 10 Minuten. Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch die Uniklinik ist in wenigen Minuten erreichbar.

Sonstiges:

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen Besichtigungstermin, um Ihnen die Vorzüge dieser schönen Eigentumswohnung persönlich zu präsentieren.

Der guten Ordnung halber machen wir darauf aufmerksam, dass unsere Tätigkeit im Erfolgsfall die Verpflichtung zur Zahlung einer Maklercourtage in Höhe von 3,57 %, inklusive 19 % MwSt. vom Kaufpreis durch den Käufer zur Folge hat, fällig und zahlbar direkt nach Vertragsabschluss. Durch Ihre Objektanfrage bestätigen Sie diese Vereinbarung und erkennen die Zahlung der Maklercourtage an. Durch Ihre Objektanfrage bestätigen Sie diese Vereinbarung und erkennen die Zahlung der Maklercourtage an. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen wurde. (§ 656c BGB)

Die Objektdaten beruhen auf den Angaben des Eigentümers. Daher übernehmen wir für die Vollständigkeit und Richtigkeit keine Haftung.

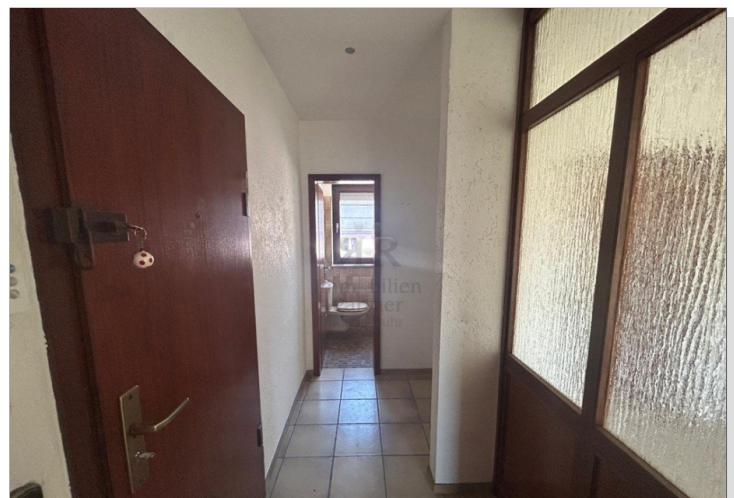
Objektbilder:



Aussensicht



Rückansicht



Eingangsbereich

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> Essen / Altendorf

> 3 Zimmer

> 92 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 25001583



Diele



Wohnzimmer



Diele



Balkon



Wohnzimmer



1. Schlafzimmer

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Essen / Altendorf
- > 3 Zimmer

- > 92 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001583



1. Schlafzimmer



2. Schlafzimmer



1. Schlafzimmer



Küche



2. Schlafzimmer



Küche

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> Essen / Altendorf

> 3 Zimmer

> 92 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 25001583



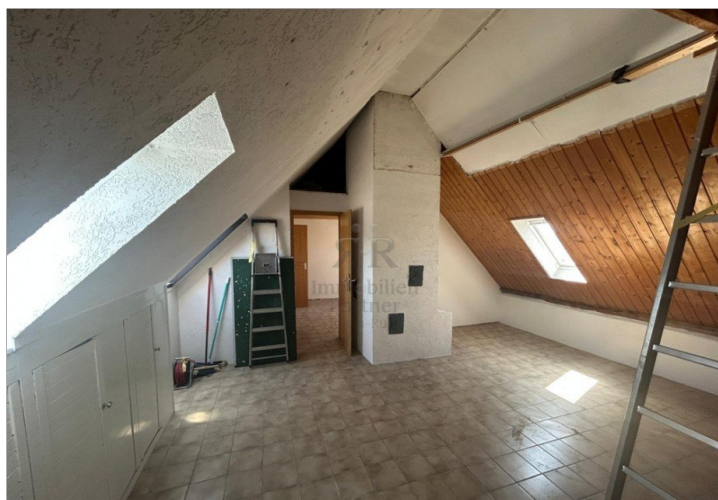
Küche



Bad



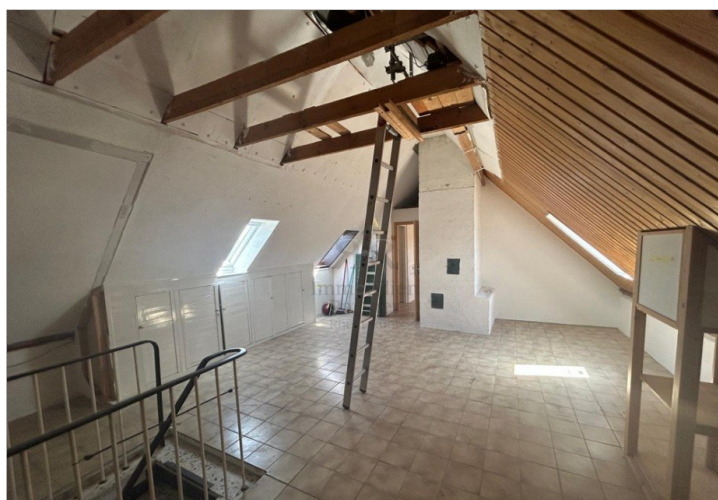
Gäste WC



Spitzboden



Bad



Spitzboden

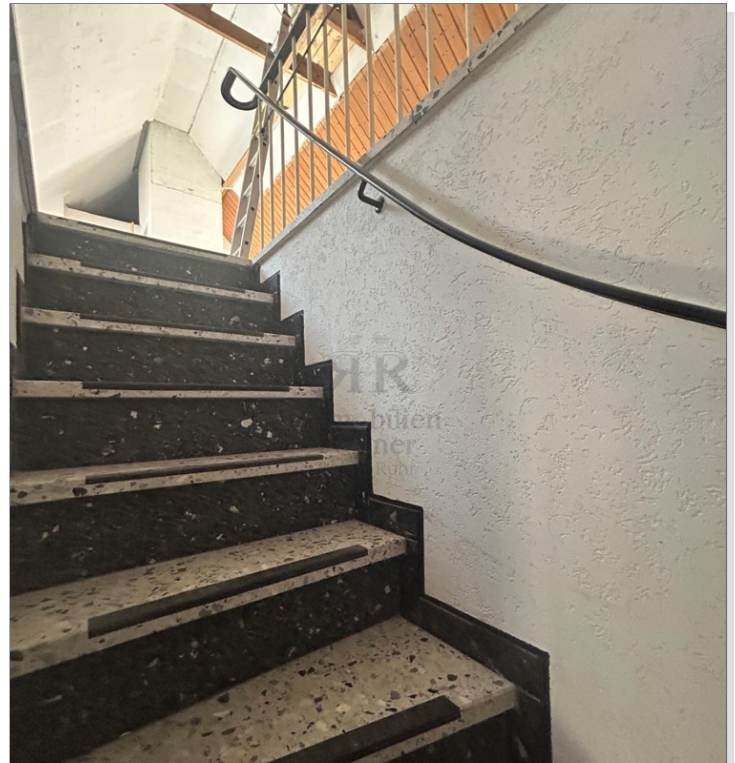
Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Essen / Altendorf
- > 3 Zimmer

- > 92 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001583



Spitzboden



Zugang zum Spitzboden



Spitzboden



WC Spitzboden

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Essen / Altendorf
- > 3 Zimmer
- > 92 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001583



Ansprechpartner:

Frau Sabrina Hennig

Telefon: 004920644566583

E-Mail: anfrage@immopartner-rr.de

Firmendaten:**Immobilien-Partner Rhein-Ruhr**

Inh. Joachim Grabowsky
Kurt-Schumacher-Str. 228
46539 Dinslaken

T 02064 456658-0

F 02064 456658-9

M 0172 2440665

info@immopartner-rr.de

www.immopartner-rr.de

Vertretungsberechtigter: Joachim Grabowsky
 Berufsaufsichtsbehörde: Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483
 Wesel, Ordnungsamt
 Berufskammer: IHK Duisburg

Ihre Notizen: