

EXPOSÉ

Schöne Wohnung in Essen-Altendorf mit gehobener Ausstattung und Garage



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 45143 Essen
Baujahr: 1982
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 95 m²
Nebenkosten (ca.): 27,85 €
Hausgeld (ca.): 580,- €
Etage: 2
Balkon: ja

VERKAUFT
€ 185.000,-

> Etagenwohnung

> Essen

> 3 Zimmer

> 95 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 25001541



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	45143 Essen
Baujahr	1982
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	95 m ²
Kaufpreis	185.000,- €
Nebenkosten (ca.)	27,85 €
Hausgeld (ca.)	580,- €
Etage	2
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	139 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2021-03-23
Energieausweis Jahrgang	vor 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1980
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Haustiere	ja
Ausstattung	GEHOBEN
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.03.2026
Provision für Käufer	3,57 % vom Kaufpreis inkl. der gesetzlichen MwSt.

> Etagenwohnung

> Essen

> 3 Zimmer

> 95 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 25001541



Objektbeschreibung:

REDUZIERT - FESTPREISANGEBOT

Die sehr gepflegte Eigentumswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines 5-Familienhauses in verkehrsgünstiger Lage.

Die Wohnfläche von ca. 95 m² ist optimal auf 3,5 Zimmer verteilt. Im Eingangsbereich befinden sich ein modernes Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum. Von der ersten Diele aus gelangen Sie in alle weiteren Räume. Eine Doppel-Glastür zum Wohn-/Esszimmer sorgt für ein großzügiges Raumgefühl und viel Tageslicht. Der offene Kamin verleiht dem Wohnbereich an kühlen Tagen eine besonders gemütliche Atmosphäre.

Die Küche bietet viel Stauraum und verbleibt beim Verkauf in der Wohnung. Die ursprüngliche Zimmertür wurde durch eine elegante Schiebeglastür ersetzt.

Über eine zweite kleine Diele erreichen Sie das gepflegte Badezimmer mit Dusche sowie beide Schlafzimmer.

Der Balkon ist sowohl vom Essbereich des Wohnzimmers als auch vom kleineren Schlafzimmer aus zugänglich.

Für zusätzlichen Komfort sorgt eine Garage im Hinterhof. Das elektrische Garagentor lässt sich bequem per Smartphone steuern.

Ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenkeller sowie ein separater, eigener Kellerraum stehen ebenfalls zur Verfügung.

Ausstattung:

Die Wohnung befindet sich in einem hervorragenden, zeitgemäßen Zustand. Sie müssen lediglich Ihren eigenen Stil einbringen.

In der gesamten Wohnung wurde ein hochwertiger Vinylboden in Holzoptik verlegt. Lediglich im innenliegenden Badezimmer befinden sich graue Bodenfliesen; die Wände sind mit weiß marmorierten Fliesen gestaltet. Sowohl das Badezimmer als auch das Gäste-WC mit Fenster wurden vor etwa 2-3 Jahren vollständig erneuert.

Dank der vorhandenen Fußbodenheizung kommen Sie ohne störende Heizkörper aus und genießen eine gleichmäßig angenehme Wärme.

Der offene Kamin ist voll funktionstüchtig und wird regelmäßig vom Schornsteinfeger überprüft. Die Natursteinriemchen an der Kaminwand bilden einen attraktiven Kontrast zu den weißen Wänden.

Die isolierverglasten Fenster sind mit Rollläden ausgestattet. Die Fenster auf der Rückseite wurden im Jahr 2020 erneuert; die straßenseitigen Fenster stammen aus dem Baujahr des Hauses.

Aktuell wird das Haus noch über eine Gas-Zentralheizung beheizt. Im kommenden Jahr ist jedoch der Einbau einer Wärmepumpenheizung geplant. Die hierfür anfallende Sonderumlage wird vom derzeitigen Eigentümer übernommen - für den Käufer entstehen somit keine zusätzlichen Kosten.

Im Hausgeld sind sowohl die Heizkosten als auch die Beiträge zur Instandhaltungsrücklage bereits enthalten.

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 persönlichen 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)

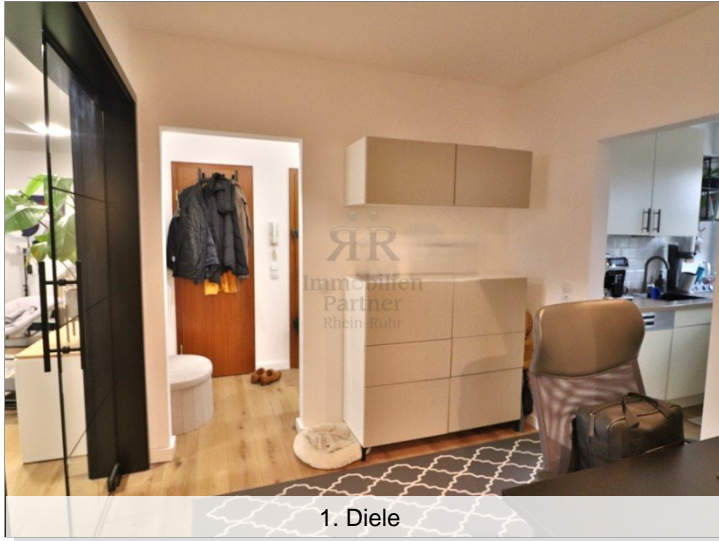
Die Objektdaten beruhen auf den Angaben des Eigentümers. Daher übernehmen wir für die Vollständigkeit und Richtigkeit keine Haftung.

Objektbilder:

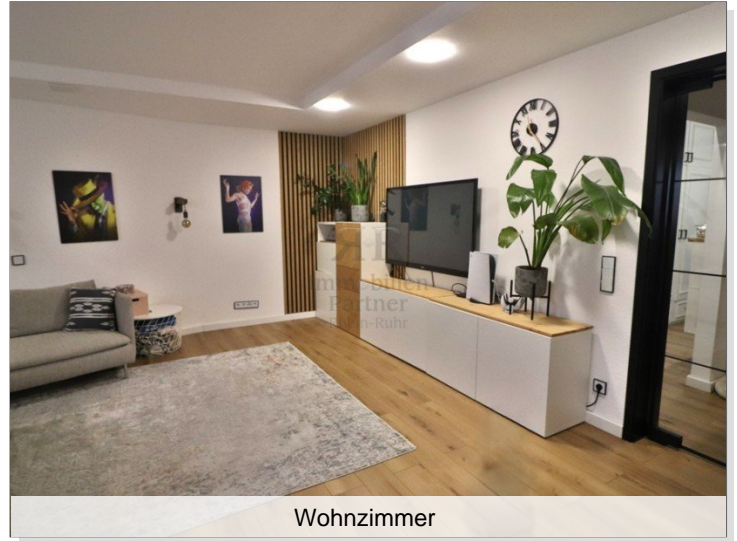
Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Essen
- > 3 Zimmer

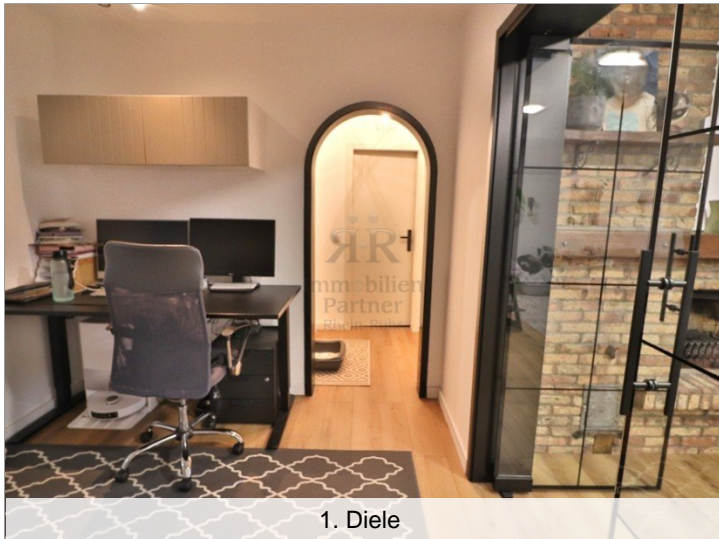
- > 95 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001541



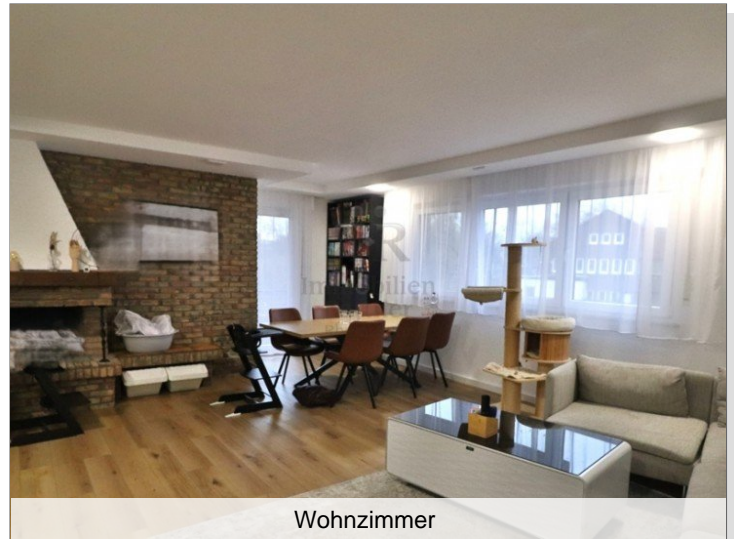
1. Diele



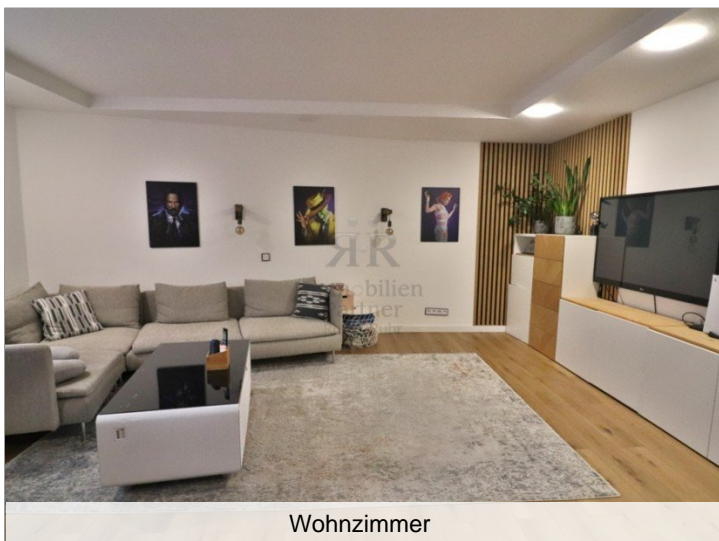
Wohnzimmer



1. Diele



Wohnzimmer



Wohnzimmer



mit Kamin

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Essen
- > 3 Zimmer

- > 95 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001541



Essbereich



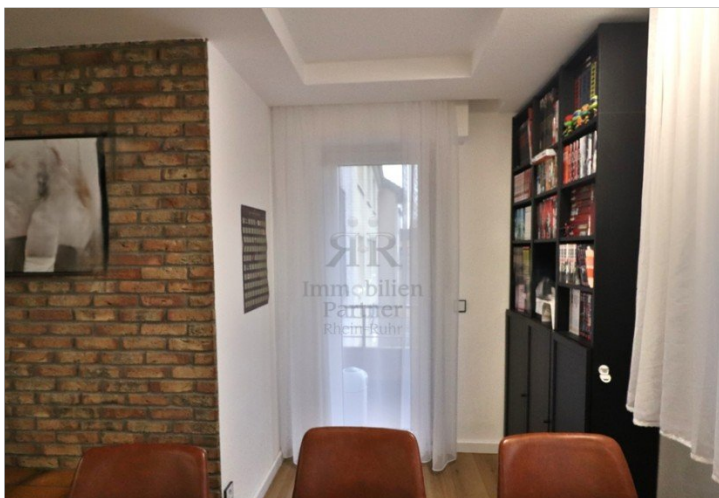
Küche



Essbereich



Küche



1. Zugang zum Balkon



2. Diele

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Essen
- > 3 Zimmer

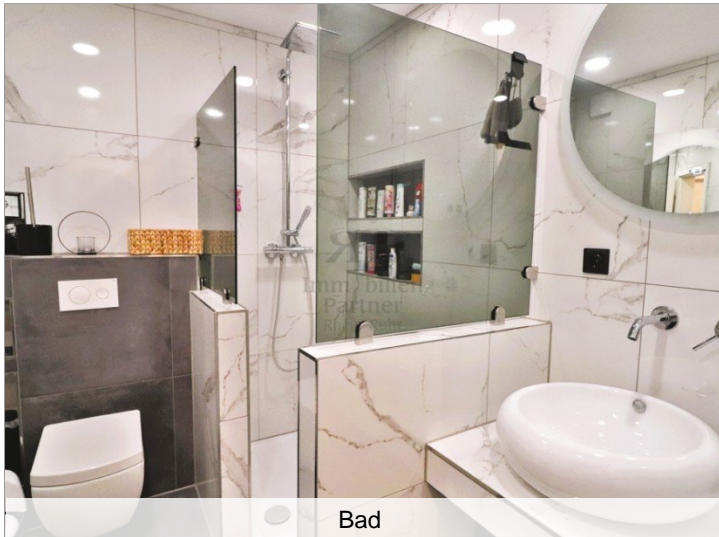
- > 95 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001541



Kinderzimmer



Balkon



Bad



Rückansicht



Balkon



Rückansicht

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Essen
- > 3 Zimmer

- > 95 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001541



Zufahrt zur Garage



Bad



Gäste WC

