

Exposé

Dachgeschosswohnung in Essen

Idyllische Lage mit Weitblick: Eigentumswohnung mit großer Terrasse und Kaminofen



Objekt-Nr. OM-294406

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **382.000 €**

45259 Essen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	94,50 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,60 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	13.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	313 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Suchen Sie ein helles und geräumiges Zuhause mit Wohlfühlatmosphäre?

Dann ist diese Eigentumswohnung mit 91,5 m² reiner Wohnfläche und einer 13,5 m² großen Balkonterrasse genau das Richtige für Sie.

Highlights:

- Sonnendurchflutete Räume mit Echtholzparkett sorgen für ein angenehmes Wohnambiente.
- Offener Küchenbereich mit großformatigen Fliesen lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein.
- Entspannen Sie auf dem großzügigen Balkon mit Blick ins Grüne Landschaftsschutzgebiet und genießen Sie die frische Luft.
- Gemütliche Atmosphäre am Kaminofen auch an kalten Wintertagen.
- Modernes Bad mit Regendusche und Badewanne.
- Praktische Extras: TV-Kabel, SAT-Anlage, Gigabit Internet, Regenmarkise, eigener Kellerraum (6,6m²), elektrisches Garagentor, Waschküche für Waschmaschine und Trockner, Trockenraum.

Ruhige Lage mit Blick in den Wald (Landschaftsschutzgebiet) und gleichzeitig verkehrsgünstige Anbindung.

Diese Wohnung bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein glückliches Zuhause wünschen.

Ausstattung

Haus

- Hauseingangstür 2011
- Heizungsanlage 2011
- Elektroinstallation bis zur Wohnung 2011
- Installation SAT-Anlage 2013
- Installation Vordach 2013
- Garaneinfahrt rechts - Palisaden erneuert 2016
- Sanierung aller Dachgauben 2021
- Erneuerung Fallrohr 2021
- Erneuerung Fallrohr 2023

Wohnung

- Malerarbeiten Wände/Decken inklusive Tapezieren 2011
- Türrahmen und Türblätter 2011
- Heizkörper 2011
- Wohnungseingangstür 2011
- Paketboden 2011
- Bad komplett saniert 2011

- Stromsicherungskasten komplett erneuert 2011
- Teilweise neue Elektroleitungen 2011
- Austausch aller Steckdosen und Schalter 2011
- Installation Kaminofen 2011
- Austausch Fenster Küche 2011
- Installation Regenmarkise für Balkon 2012
- Austausch aller Fenster und Terrassentür außer Küche 2014
- Erneuerung Balkonboden mit modernen Terrassenfliesen 2014
- Malerarbeiten der beiden Kinderzimmer 2019
- Malerarbeiten Wohnzimmer 2019
- Austausch Durchlauferhitzer 2023
- Malerarbeiten ein Kinderzimmer 2023
- Garagentor inklusive Motor 2023

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Kamin

Sonstiges

Hausgeld Wohnung: 310€ Nebenkosten, Heizung sowie Rücklage.

Hausgeld Garage: 3€ Nebenkosten, Rücklage.

Lage

Ruhig und idyllisch gelegen, bietet Ihnen diese Immobilie ein perfektes Gleichgewicht zwischen naturnaher Umgebung und urbaner Anbindung.

Genießen Sie die Vorteile:

- Eingebettet in gepflegtes Grün: Die Immobilie befindet sich in einer verkehrsrhigen Seitenstraße, umgeben von Bäumen und gepflegten Einfamilienhäusern. Hier können Sie die Seele baumeln lassen und den Alltag hinter sich lassen.
- Natur pur: In unmittelbarer Nähe finden Sie den Schellenberger Wald sowie den Baldeneysee - zwei ideale Naherholungsgebiete, die zu Spaziergängen, Jogging oder auch Radtouren einladen.
- Beste Infrastruktur: Grundschulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants befinden sich in fußläufiger Entfernung.
- Schnelle Anbindung: Die Essener Innenstadt und die Autobahnen A40, A52 sowie A44 sind in wenigen Minuten erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	97,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Ausblick

Exposé - Galerie



Ausblick



Ausblick

Exposé - Galerie



Ausblick



Terrassenfliesen



Kaminofen

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Kaminofen



Blick Flur



Blick Flur

Exposé - Galerie



Ausblick Küche



Ess-/Küchenbereich

Exposé - Galerie



Ess-/Küchenbereich



Ess-/Küchenbereich

Exposé - Galerie



Eingang Wohnung



Badezimmer mit Regendusche

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



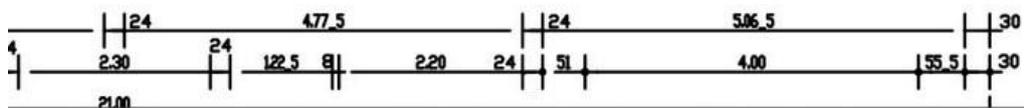
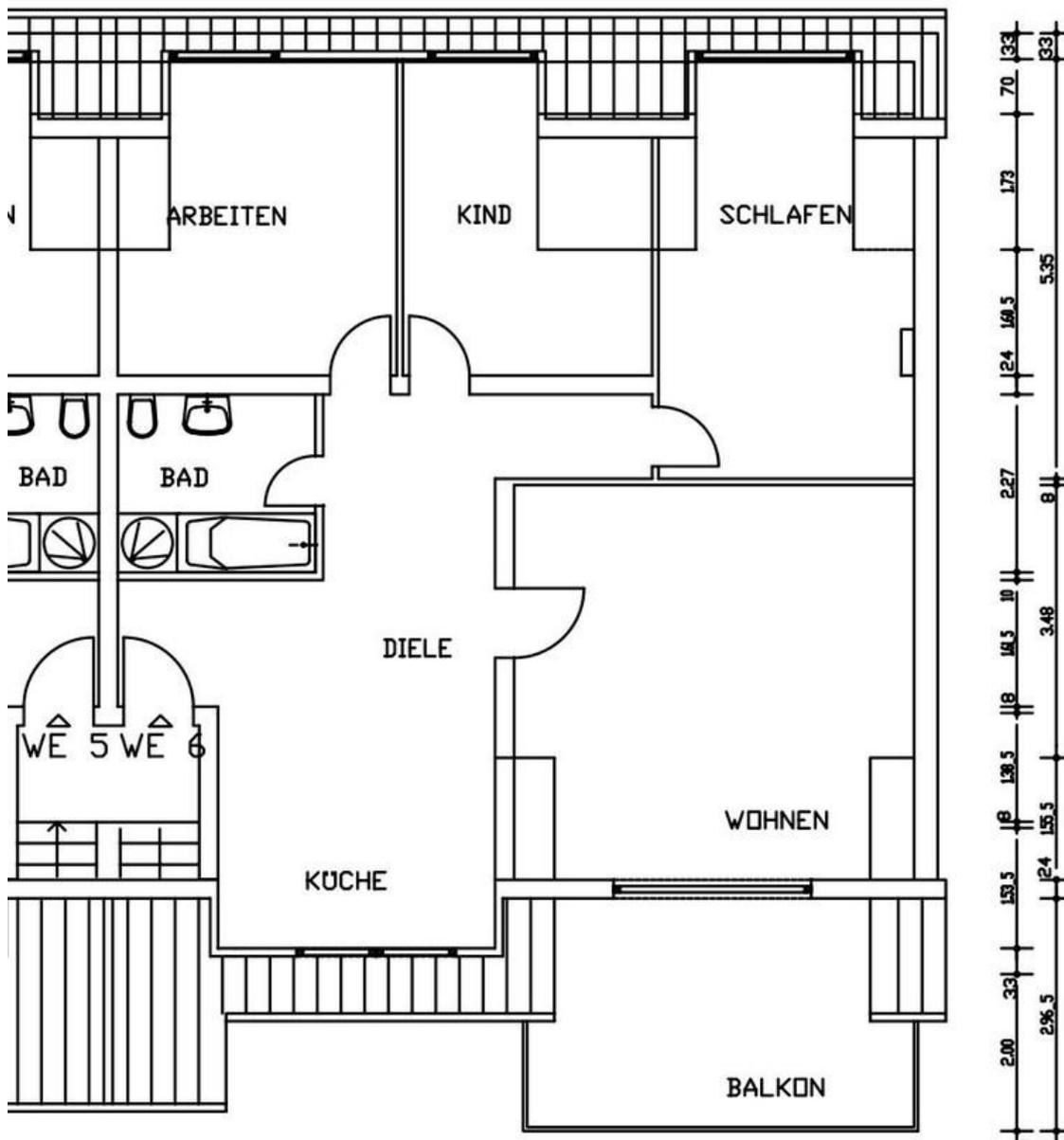
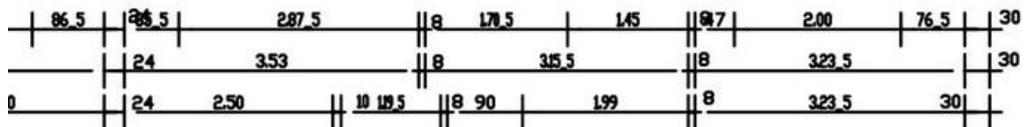
Flur Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

