

Exposé

Wohnung in Essen

Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen und Einzelgarage in Essen-Stadtwald – provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-398607

Wohnung

Verkauf: **429.000 €**

Ansprechpartner:
Dr. Schmidt

Habichtstr. 25
45134 Essen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1972	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	147,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Strom	Garagen	1
Hausgeld mtl.	490 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte und großzügig geschnittene Wohnung in bester Wohnlage von Essen-Stadtwald; ruhige Seitenstraße der Frankenstraße. Die lichtdurchflutete Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines Vier-Parteien-Hauses und bietet einen wunderschönen Blick in den begrünten Innenhof.

Die Wohnung wird im aktuellen Zustand verkauft. Durch eine kleine Umgestaltung lässt sich die derzeitige 3,5-Zimmer-Aufteilung unkompliziert in eine vollwertige 4-Zimmer-Wohnung umwandeln. Details wie der stilvolle Natursteinboden -Travertin- laden zwar zum sofortigen Einzug ein, dennoch empfiehlt sich zunächst eine Modernisierung nach persönlichem Geschmack. Die Wohnung ist sanierungsbedürftig.

Raumaufteilung

- Großzügliches Wohnzimmer mit angrenzendem Arbeits-/Essbereich
 - Zwei Schlafzimmer
 - (Separate) Küche mit getrenntem Abstellraum
 - Tageslichtbad
 - Gäste-WC
 - Zwei Balkone
 - Großer separater Keller
- 1 PKW-Einzelgarage inklusive (im Haus)

Gebäude

- Vier-Parteien-Haus mit gepflegtem Treppenhaus
- Freundliche, ruhige Nachbarschaft

Ausstattung

Die Kombination von Travertin und Fußbodenheizung ist ideal, weil der Boden die Wärme noch besser speichert als Holz und die Wärme langsam abgibt.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Verkauf erfolgt durch Eigentümer von privat – ohne Makler, also keine zusätzliche Provision!

Wichtiger Hinweis:

Die Vermarktung dieses Objekts durch Makler oder sonstige Vermittler ist ausdrücklich nicht erwünscht. Eine unautorisierte Weitergabe, Veröffentlichung oder Bewerbung wird untersagt und kann rechtliche Schritte nach sich ziehen.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer sehr ruhigen Seitenstraße im beliebten Stadtteil Essen-Stadtwald – zentral und dennoch angenehm ruhig.

Perfekte Infrastruktur:

- Supermärkte und Ärzte fußläufig erreichbar
- Schulen und mehrere Kitas in unmittelbarer Umgebung
- Haltestellen für Bus und Bahn in wenigen Gehminuten
- Schnelle Anbindung an die A52
- Stadtwald und Baldeneysee in kurzer Distanz – ideal für Spaziergänge, Jogging oder Ausflüge mit der Familie

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

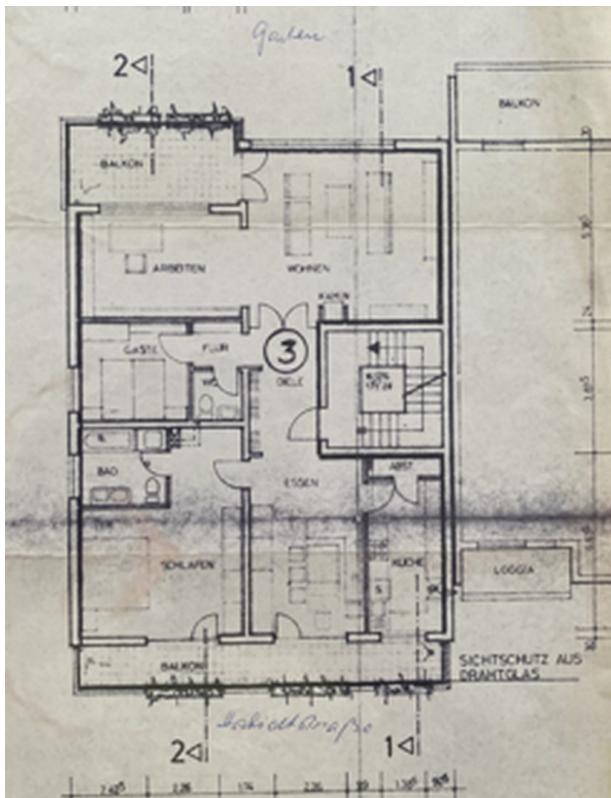
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	154,13 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Balkon hinten

Exposé - Galerie



Aktueller Grundriss



Möglicher Grundriss



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Kamin

Exposé - Galerie

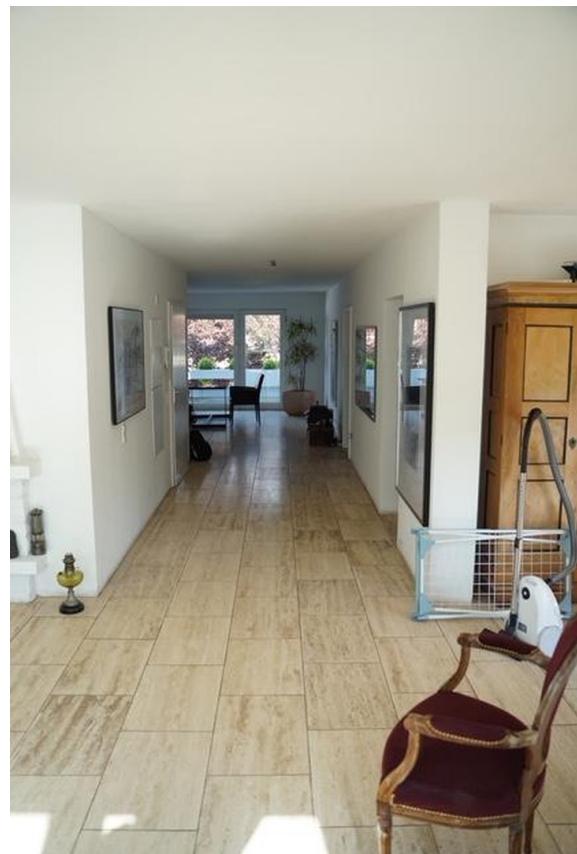


Wohnzimmer



Blick Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Diele



Essbreich

Exposé - Galerie



Wohnküche möglich



Flur Gästezimmer

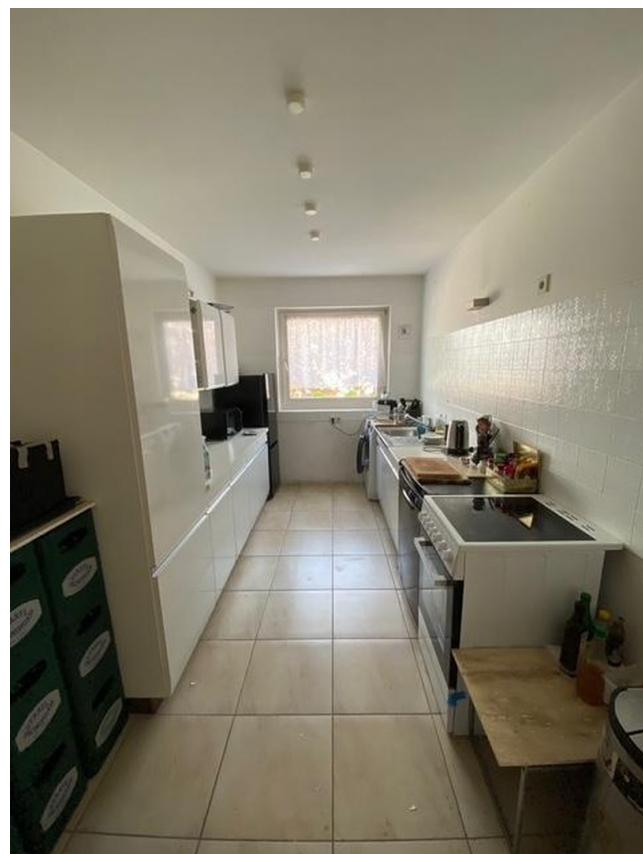


Gäste WC

Exposé - Galerie



Gästezimmer



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Hauseingang

Exposé - Galerie



Balkon vorne



Blick Balkon vorne

Exposé - Galerie

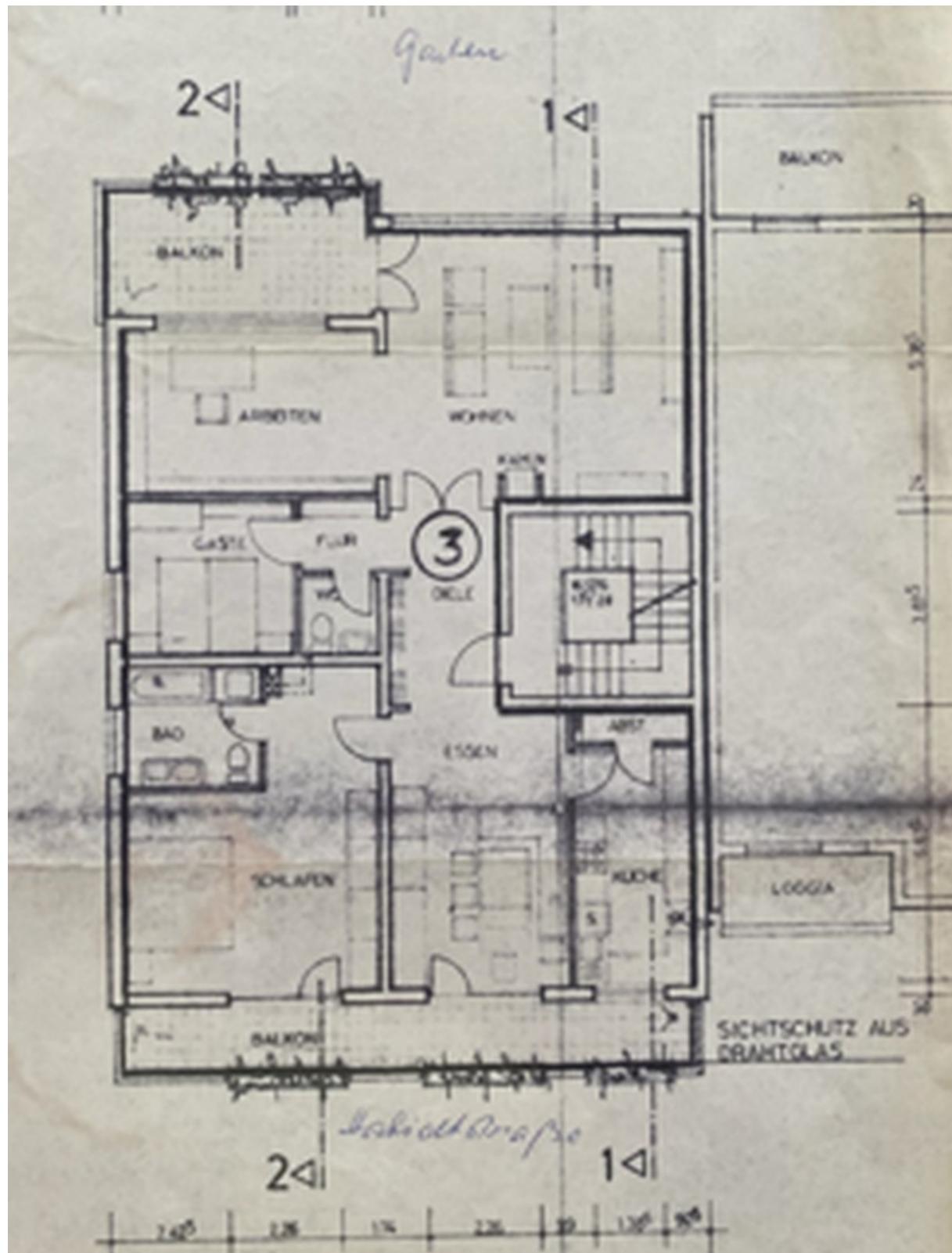


Balkon vorne



Hausansicht

Exposé - Grundrisse



Aktueller Grundriss

Exposé - Grundrisse



Möglicher Grundriss