

Exposé

Wohnung in Essen

Großzügige Eigentumswohnung in Essen-Überruhr *Provisionsfrei*



Objekt-Nr. OM-406197

Wohnung

Verkauf: **299.000 €**

Ansprechpartner:
Janina Gluch

45247 Essen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1968	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	119,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	19.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	480 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante und ideal geschnittene 4-Zimmer Wohnung mit ca. 119 m² Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses in Essen-Überruhr-Hinsel. Die Wohnung verfügt neben vier großzügig geschnittenen Zimmern über ein Badezimmer und ein Gäste-WC. Durch die großen Fenster wirken die Zimmer hell und freundlich. Alle Räumlichkeiten sind über einen Flur erreichbar, in dem sich zusätzlich eine Abstellkammer, sowie ausreichend Platz für Ihre Garderobe befindet. Ein Balkon mit Blick ins Grüne lädt zum Verweilen ein und rundet das Angebot ab. Zusätzlich zu dem separat abschließbaren Kellerraum bietet der Spitzboden weiteren Stauraum. Neben dem gemeinschaftlich nutzbaren Bereich im Spitzboden verfügt die angebotene Einheit über einen separat abgetrennten Teilbereich, welcher über ein Sondernutzungsrecht geregelt ist. Zusätzlich befindet sich im Kellergeschoss die Waschküche, sowie der Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung und ein abschließbarer Fahrradkeller.

Für die warmen Sommermonate gibt es außerdem einen gepflegten Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung.

Diese Einheit verfügt zudem über eine Einzelgarage, wobei die Möglichkeit besteht vor der Garage ein weiteres Auto abzustellen.

Für die Garage kommen Extrakosten i.H.v. 19.000€ hinzu.

Ausstattung

Der Eingangsbereich ist mit einem hochwertigen Granitboden ausgestattet, wobei die einzelnen Zimmer zum Teil mit Parkett, Laminat und Linoleum ausgestattet sind.

Im Laufe der letzten 30 Jahre wurden diverse Modernisierungen/Renovierungen vorgenommen.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Gäste-WC

Lage

Essen-Überruhr ist ein Stadtteil im Südosten von Essen. Überruhr liegt am südlichen Ufer der Ruhr und grenzt direkt an das Ruhrtal, was ihm eine naturnahe Lage verleiht. Der Stadtteil ist geprägt von Naherholungsgebieten, Wander- und Radwege, sodass auch Naturliebhaber und Sportler auf ihre Kosten kommen.

Überruhr-Hinsel gilt zudem als familienfreundliche Nachbarschaft mit Mehrfamilienhäusern und einigen Einfamilienhäusern, grünen Parks und Spielplätzen, was sie zu einer idealen Umgebung für Kinder, junge Familien aber auch Rentner macht.

Kindergärten und Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar. So befindet sich zum Beispiel das Gymnasium Essen-Überruhr, sowie die Realschule Essen-Überruhr und auch Grundschule Überruhr und die Hinseler Schule in unmittelbarer Nähe.

Öffentliche Verkehrsmittel wie die S-Bahn-Linie S9, Busse und Straßenbahnen sind gut erreichbar und verbinden die Nachbarschaft mit den umliegenden Stadtteilen Steele, Burgaltendorf und dem Essener Zentrum.

In unmittelbarer Nähe zur angebotenen Wohneinheit befinden sich zudem jegliche Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Überruhr ideal für Menschen ist, die ruhiges, naturnahes Wohnen mit guter Anbindung an die Innenstadt suchen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	136,09 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Ausblick vom Balkon

Exposé - Galerie



Flur



Esszimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer

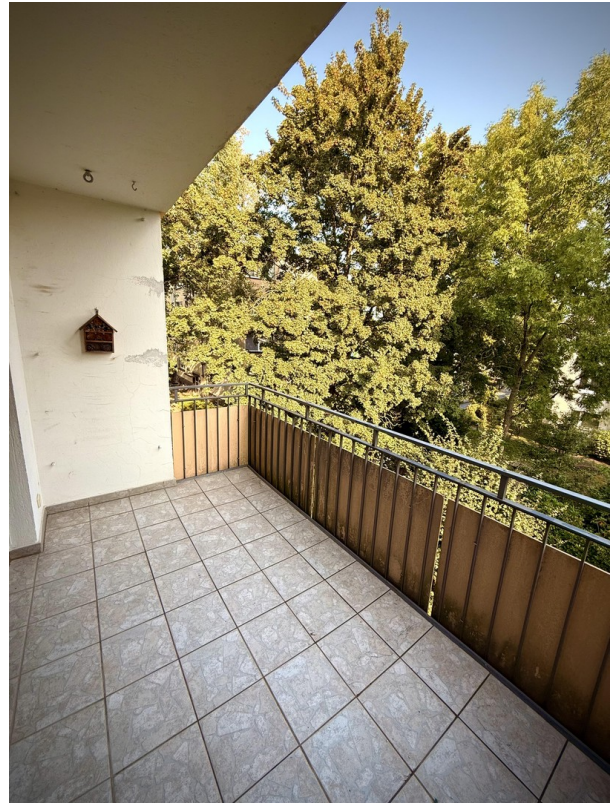


Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Gäste WC

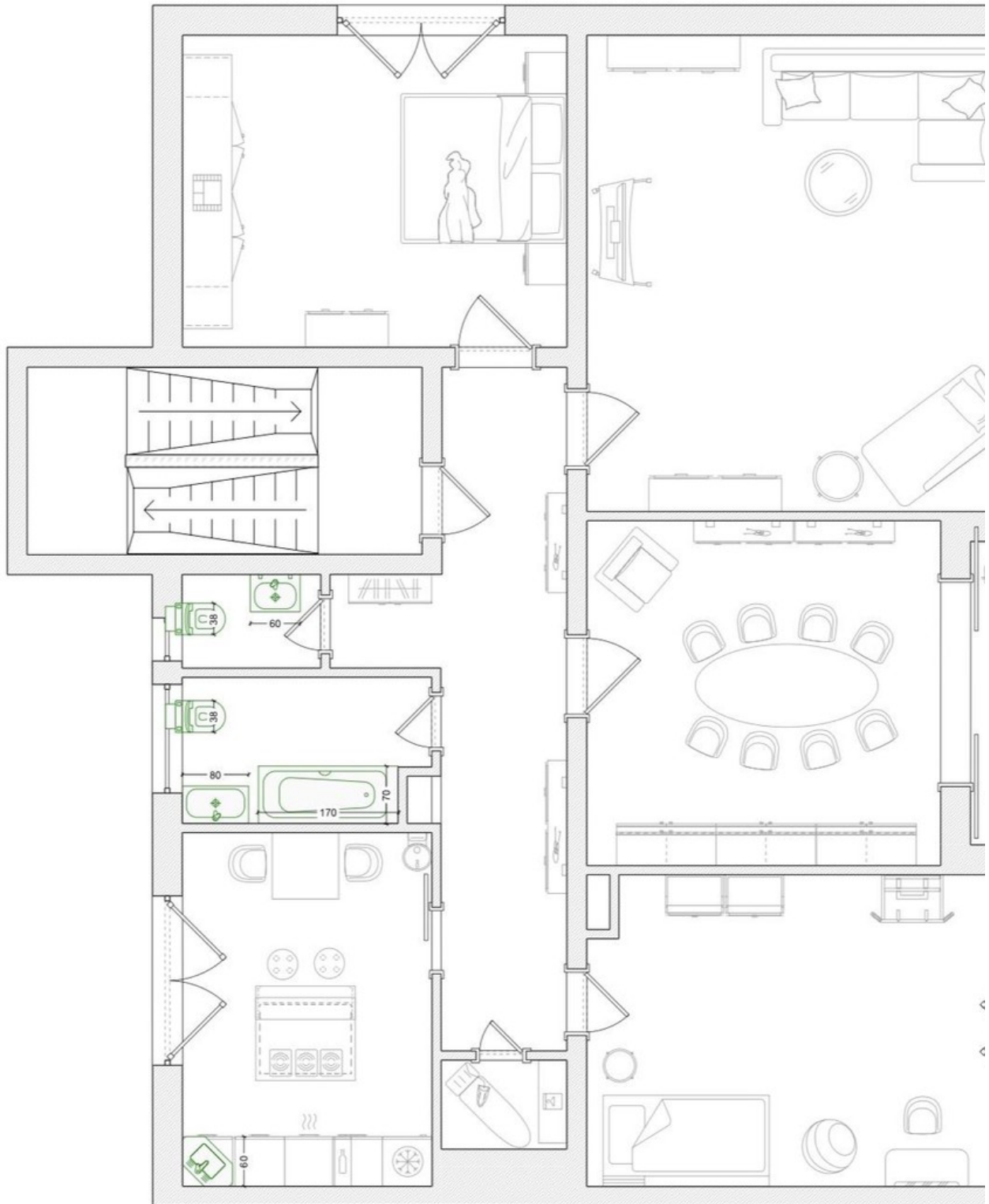


Balkon



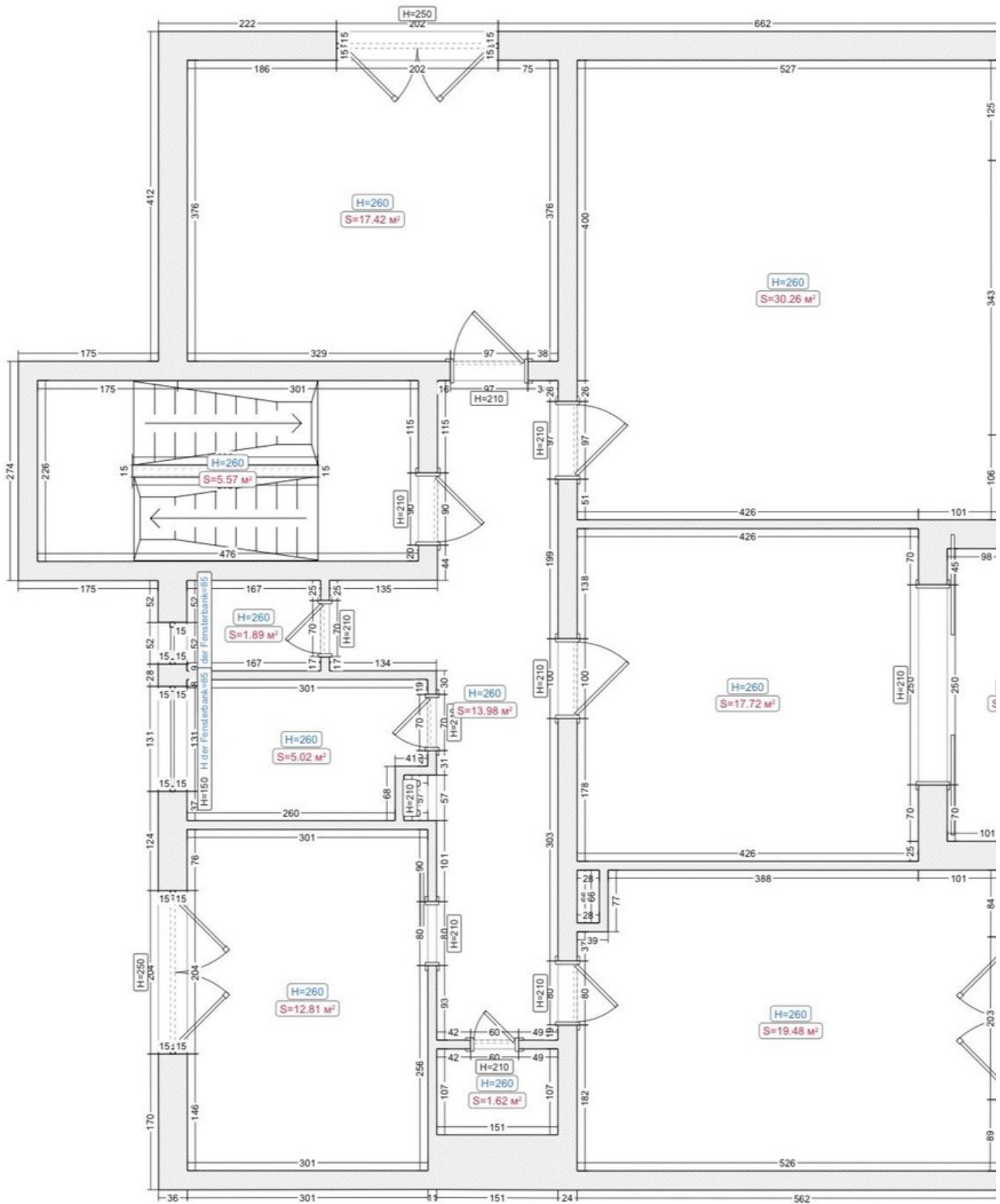
Außenansicht

Exposé - Grundrisse



Visualisierter Grundriss

Exposé - Grundrisse



Bemaßter Grundriss