

# Exposé

## Maisonette in Essen

### 100 qm Lichtdurchflutet Maisonette- Wohnung Byfang Kupferdreh



Objekt-Nr. OM-413356

**Maisonette**

Verkauf: **255.000 €**

Fahrenberg 32a  
45257 Essen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1986	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	keine Angaben
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Strom	Garagen	1
Hausgeld mtl.	210 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Lichtdurchflutete Eigentumswohnung mit Weitblick inkl. Garage am Fahrenberg

Diese Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten 7 Familienhauses ,

. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung mit wunderschönem Blick ins Grüne .Helle Räume und ein angenehmes Wohnambiente zeichnen diese Wohnung aus.

Das Tageslichtbad ist ausgestattet mit einer Dusche und einer

Badewanne und WC, ein Gäste-WC, außerdem WC und Dusche im Obergeschoss.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon

## Lage

Dieses Objekt liegt mitten in der Natur in Essen Byfang. Trotz der grünen Lage besteht eine gute Anbindung durch die A 44, die nur wenige Autominuten entfernt liegt, sowie die S-Bahn-Station Kupferdreh. Durch die Nähe zu Kupferdreh sind vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und der Wochenmarkt sehr gut zu erreichen. Für Naturfans stehen alle Möglichkeiten offen - einfach aus dem Haus treten und loswandern.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	112,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad

# Exposé - Galerie



Flur



Flur mit Aufgang



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnraum DG



Wohnraum DG

# Exposé - Galerie



Wohnraum DG



Bad



Esszimmer mit Aufgang

# Exposé - Galerie



Duschbad DG



Duschbad DG

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Gäste WC



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



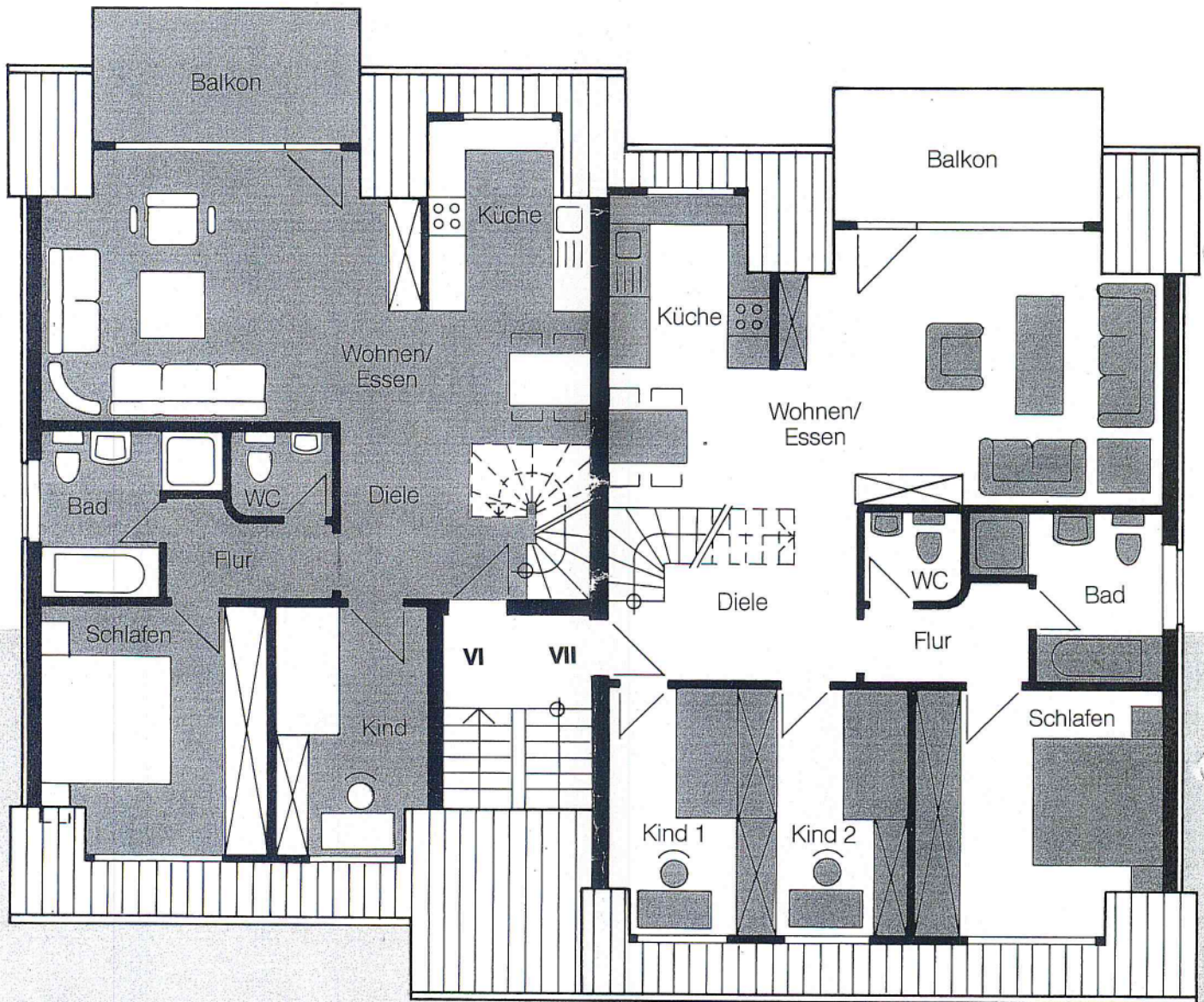
Küche

# Exposé - Anhänge

## 1. Grundriss



# Dachgeschoß



## Wohnung VI

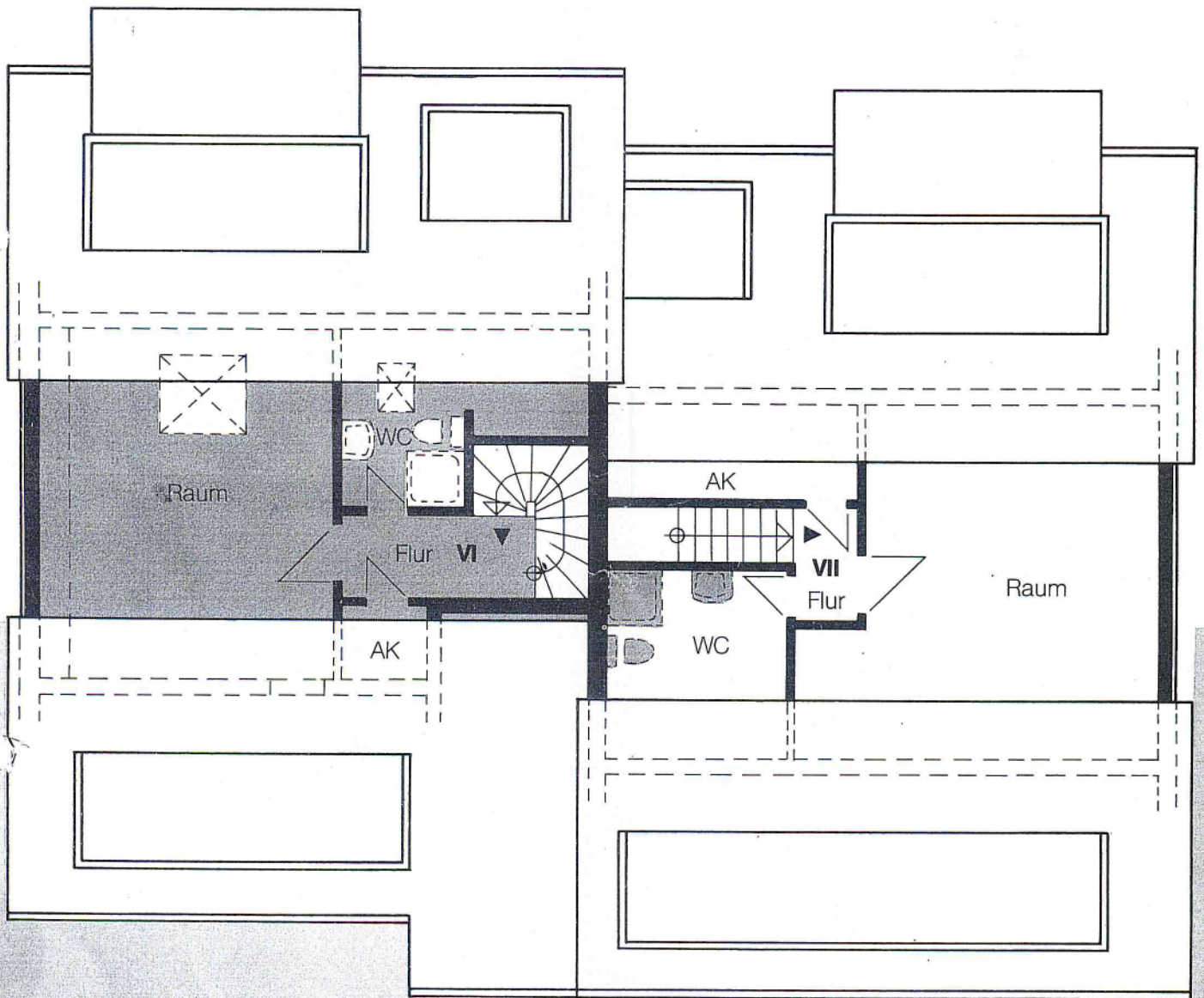
Wohnzimmer und	
EBdiele	30,97 m <sup>2</sup>
Küche	6,67 m <sup>2</sup>
Bad	5,51 m <sup>2</sup>
WC	1,85 m <sup>2</sup>
Flur	3,13 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	12,70 m <sup>2</sup>
Kind	8,69 m <sup>2</sup>
Balkon (25% von 8,72 m <sup>2</sup> )	2,18 m <sup>2</sup>
<b>Dachgeschoß links</b>	<b>71,70 m<sup>2</sup></b>
(Gesamtwohnfläche	
siehe Spitzboden)	

## Wohnung VII

Wohnzimmer und	
Essen	28,26 m <sup>2</sup>
Küche	6,11 m <sup>2</sup>
Bad	6,06 m <sup>2</sup>
WC	2,03 m <sup>2</sup>
Flur	3,14 m <sup>2</sup>
Diele	7,59 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	13,49 m <sup>2</sup>
Kind 1	8,50 m <sup>2</sup>
Kind 2	8,74 m <sup>2</sup>
Balkon (25% von 8,72 m <sup>2</sup> )	2,18 m <sup>2</sup>
<b>Dachgeschoß rechts</b>	<b>86,10 m<sup>2</sup></b>
(Gesamtwohnfläche	
siehe Spitzboden)	



# Spitzboden



<b>Wohnung VI</b>	
Spitzboden WC	5,25 m <sup>2</sup>
Spitzboden Flur	3,71 m <sup>2</sup>
Spitzboden Abstellr.	0,28 m <sup>2</sup>
Spitzboden Raum	16,19 m <sup>2</sup>
Spitzboden links (Sonderwunsch)	25,43 m <sup>2</sup>
Dachgeschoß links	71,70 m <sup>2</sup>
Gesamt	<u>97,13 m<sup>2</sup></u>

<b>Wohnung VII</b>	
Spitzboden Abstellr.	2,76 m <sup>2</sup>
Spitzboden Flur	1,72 m <sup>2</sup>
Spitzboden WC	5,15 m <sup>2</sup>
Spitzboden Raum	17,85 m <sup>2</sup>
Spitzboden rechts (Sonderwunsch)	27,48 m <sup>2</sup>
Dachgeschoß rechts	86,10 m <sup>2</sup>
Gesamt	<u>113,58 m<sup>2</sup></u>