

Exposé

Wohnung in Essen

*****ERSTBEZUG NACH MODERNISIERUNG – 2,5-ZI.-
WOHNUNG MIT XXL-BALKON & STELLPLATZ; ohne
Provision**



Objekt-Nr. OM-441162

Wohnung

Verkauf: **149.800 €**

Ansprechpartner:
Florian Lokai

Hülsmannstraße 49
45355 Essen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	55,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	12.500 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	271 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der beliebten Lage von Essen-Borbeck!

Diese modernisierte 2,5-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, ein modernes Tageslichtbad sowie einen besonders großzügigen XXL-Balkon mit Holzfußboden.

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 1984 und wurde im Zuge der Modernisierung umfassend aufgewertet. Sie bietet damit einen Erstbezug nach Modernisierung – ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger.

Besonders attraktiv ist die Lage in unmittelbarer Nähe zum Klinikum Philippsstift Essen – ein klarer Standortvorteil sowohl für Eigennutzer als auch für Vermietungspotenzial.

Auf rund 55 m² Wohnfläche erwartet Sie ein helles Wohnzimmer mit Zugang zum großzügigen Balkon, ein Schlafzimmer, eine separate Küche sowie ein modernes Bad mit Fenster. Beheizt wird die Wohnung über eine Gas-Zentralheizung.

Ein Außenstellplatz direkt an der Liegenschaft ist separat zu erwerben. Das monatliche Hausgeld inkl. Instandhaltungsrücklagen und Heizkosten beträgt 271 €.

Ausstattung & Highlights:

- Erstbezug nach Modernisierung
- 55 m² Wohnfläche
- 2,5 Zimmer mit super Raumaufteilung
- Großer XXL-Balkon mit Holzfußboden
- Modernes Tageslichtbad
- Helle Wohnräume
- Gepflegte Wohnanlage
- Ruhige und gleichzeitig gut angebundene Lage
- Stellplatz direkt am Haus
- Attraktiver Standort in Kliniknähe – ideal auch für Kapitalanleger
- Keine Kaufprovision

Ausstattung

Die in dieser Anzeige veröffentlichten Bilder zeigen echte, aktuelle Aufnahmen der Wohnung. Die dargestellten Möbel und Einrichtungsgegenstände befinden sich derzeit tatsächlich in der Wohnung und wurden nicht digital eingefügt.

Die Möblierung wurde bewusst gewählt, um Ihnen ein besseres Raumgefühl und mögliche Einrichtungsideen zu vermitteln.

Die Wohnung wird im Zuge des Verkaufs vollständig geräumt und bezugsfrei übergeben.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Sonstiges

Kaufpreis & Konditionen:

- Kaufpreis Wohnung: 149.800 €
- Außenstellplatz: zzgl. 12.500 €
- Provision: provisionsfrei für Käufer

Fazit:

Eine attraktive Wohnung mit großem Balkon, moderner Ausstattung und sehr guter Lage – ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger, die eine sofort nutzbare Immobilie suchen.

Interesse geweckt? Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin!

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Hülsmannstraße 49 in einer beliebten Wohnlage von Essen-Borbeck. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur, kurze Wege und eine angenehme Wohnatmosphäre aus.

- Unmittelbare Nähe zum Klinikum Philipppusstift
- Einkaufsmöglichkeiten schnell erreichbar
- Gute ÖPNV-Anbindung
- Schnelle Verbindung in die Essener Innenstadt
- Ruhiges, gewachsenes Wohnumfeld

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	109,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



BADEZIMMER

Exposé - Galerie



FLUR



FLUR- /ABSTELLKAMMER

Exposé - Galerie



SCHLAFZIMMER



KÜCHE

Exposé - Galerie



WOHN-/ESSBEREICH



WOHN-/ESSBEREICH

Exposé - Galerie

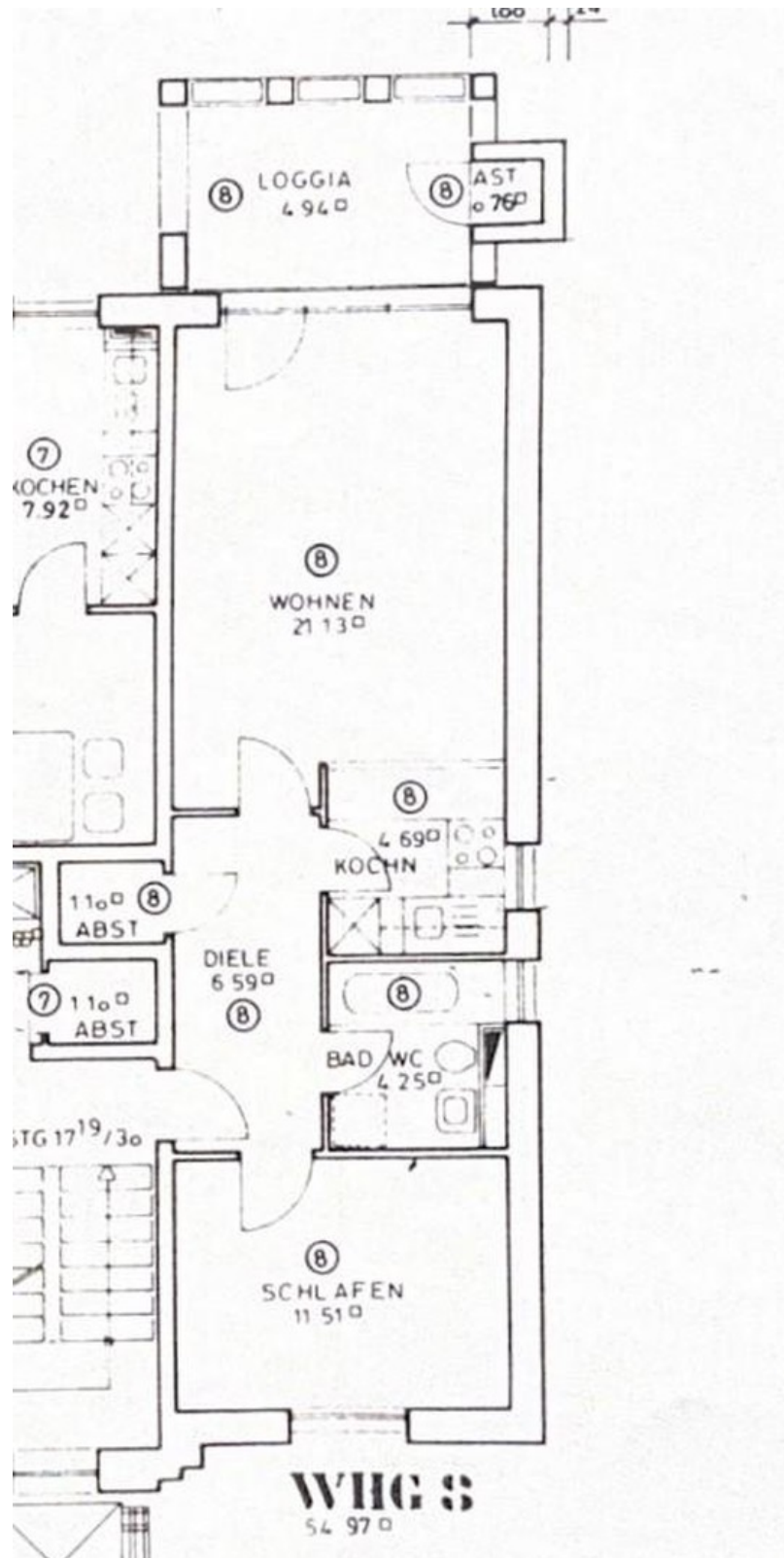


BALKON



AUßENANSICHT

Exposé - Grundrisse



GRUNDRISS