

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Essen

### Gut geschnittene 3-Raum KDB DG-Wohnung



Objekt-Nr. OM-462434

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **119.000 €**

Ansprechpartner:  
Stefan Ossowski

Huttropstr. 52  
45138 Essen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1929	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	76,47 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	181 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im linken Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in zentraler Lage in Huttrop. Die schöne 3-Raum erstreckt sich auf gut geschnittene 76,47 qm mit einem hellen Bad und Gäste-WC. Die Wohnung wird durch eine Gas-Etagenheizung beheizt.

Das Hausdach wurde in 2022 erneuert und gedämmt, so dass ein guter Teil der Gebäudehülle somit bereits energetisch saniert ist. Insbesondere diese Dachgeschosswohnung profitiert erheblich von dieser kürzlich durchgeführten Maßnahme.

Die Wohnung ist vermietet; die monatliche Kaltmiete beträgt 508€. Es handelt sich um einen Indexmietvertrag, so dass künftige Mietsteigerungen vorprogrammiert sind.

Der neue Eigentümer könnte die Wohnung als Kapitalanlage nutzen oder unter Berücksichtigung einer dreijährigen Kündigungsfrist selber beziehen.

Das monatliche Hausgeld beträgt 181€. Davon sind 164€ im Rahmen der Betriebskosten auf die Mieter umlagefähig. Bei Bedarf kann zusätzlich eine Garage erworben werden.

Der gemeinschaftliche Spitzboden steht für die Wäschetrocknung zur Verfügung.

Außerdem ist das Haus an das Breitbandkabelnetz (Vodafone) angeschlossen.

Für ernsthafte Kaufinteressenten ist eine zeitnahe Besichtigung der Wohnung möglich.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller

## Lage

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	171,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

