

Exposé

Dachgeschosswohnung in Essen

Kernsanierte, klimatisierte Dachgeschosswohnung- Südbalkon & 2-Einheiten-Potenzial in Essen-Haarzopf



Objekt-Nr. OM-467691

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **429.000 €**

Ansprechpartner:
Stefan Stöhr

45149 Essen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1979	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	112,50 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,50 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	5.490 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	405 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese besondere Dachgeschosswohnung entstand durch die Zusammenlegung einer ursprünglichen 1,5-Raumwohnung und einer 2,5-Raumwohnung zu einer großzügigen Wohneinheit mit ca. 112,5 m² Wohnfläche. Sie befindet sich in einem gepflegten, überschaubaren Mehrparteienhaus und verbindet ein weitläufiges Raumgefühl mit hochwertiger Ausstattung, moderner Technik sowie einer seltenen Flexibilität. grundbuchseitig handelt es sich weiterhin um zwei separate Einheiten, die derzeit als eine große Wohnung genutzt werden.

Der ursprüngliche Zugang zur ehemaligen 1,5 Raumwohnung wurde erhalten, sodass perspektivisch auch eine Rückführung in zwei eigenständige Wohnungen möglich ist. Dadurch ergeben sich attraktive Optionen für Eigennutzer, Kapitalanleger, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder eine spätere Teilvermietung. Die Wohnung wurde kernsaniert und präsentiert sich mit durchdachter Raumaufteilung, hochwertigen Bodenbelägen, modernem Badezimmer mit wertigen Armaturen sowie einem großzügigen Wohnbereich mit abgehängten Decken, integrierter Beleuchtung und maßgefertigten Einbauten. Holzverarbeitete Wandflächen und integrierte TV-Lösungen unterstreichen den individuellen, hochwertigen Wohncharakter.

Die maßgefertigte Einbauküche fügt sich stimmig in das Raumkonzept ein. Küchengeräte, Stauraum und Arbeitsflächen wurden intelligent integriert und schaffen ein klares, funktionales und zugleich wohnliches Erscheinungsbild. Im Rahmen der Kaufpreisgestaltung kann die Einbauküche, je nach Vereinbarung, gesondert berücksichtigt beziehungsweise separat ausgewiesen werden.

Ein besonderes Komfortmerkmal ist die integrierte Klimaanlage im Schlafbereich, die gerade im Dachgeschoss für ein angenehmes Raumklima sorgt. Vom Schlafbereich besteht zudem ein direkter Übergang zum sonnigen Südbalkon, der den Wohnraum nach außen erweitert und einen schönen Blick ins Grüne Wohnumfeld bietet.

Auch das Gebäude wurde technisch modernisiert: Im vergangenen Jahr wurde eine neue Gaszentralheizung mit moderner Brennwerttechnik installiert. Die überschaubare Größe des Hauses sowie die gewachsene Mieter- und Eigentümerstruktur sorgen zusätzlich für ein angenehmes, stabiles und gepflegtes Wohnumfeld.

Damit eignet sich die Wohnung ideal für Paare mit Platzanspruch, eine Familie oder Kapitalanleger, die die besondere Lage, die wertige Ausstattung und die Flexibilität zweier grundbuchseitig separater Einheiten zu schätzen wissen.

Ausstattung

Nach Auszug der derzeitigen Bewohner wird die Wohnung nochmals fachgerecht aufbereitet. Dabei werden insbesondere erforderliche Malerarbeiten durchgeführt sowie etwaige nutzungsbedingte Farb- oder Gebrauchsspuren beseitigt. Die Übergabe erfolgt somit in einem renovierten, gepflegten und bezugsfertigen Zustand.

Ein aktueller Energieausweis wird derzeit erstellt und liegt spätestens zur Besichtigung beziehungsweise vor Vertragsabschluss vor. Die Heizungsanlage wurde im vergangenen Jahr erneuert und als Gaszentralheizung mit moderner Brennwerttechnik ausgeführt.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

Sonstiges

Die laufenden Kosten betragen für die beiden Einheiten zusammen aktuell ca. 405 € monatlich beziehungsweise 4.860,07 € jährlich. Darin enthalten sind fixe Kosten nach 184/1.000 Miteigentumsanteilen in Höhe von 1.209,34 € p. a., Wärmekosten in Höhe von 2.301,96 € p. a., Wasserkosten in Höhe von 339,15 € p. a. sowie personenabhängige Kosten in Höhe von 1.009,62 € p. a. auf Basis eines derzeitigen Personenschlüssels von 5,5 Personen.

Da ein Teil der Kosten verbrauchs- beziehungsweise personenabhängig ist, kann die tatsächliche Kostenbelastung je nach Haushaltsgröße und individuellem Verbrauch künftig abweichen.

Lage

Die Wohnungen befinden sich in einer ruhigen und angenehm zurückgezogenen Wohnlage in Essen-Haarzopf. Besonders hervorzuheben ist die Sackgasse, wodurch kein Durchgangsverkehr entsteht und ein sehr geschütztes, privates Wohngefühl gegeben ist. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, Einfamilienhäusern, kleineren Wohnensembles, Gärten und viel Grün.

Die Wohnung eignet sich ideal für Käufer, die eine ruhige Adresse mit hoher Aufenthaltsqualität suchen. Trotz der entspannten und fast dörflich anmutenden Atmosphäre sind Einrichtungen des täglichen Bedarfs, lokale Dienstleistungen sowie Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr gut erreichbar. Auch die überregionalen Verkehrsachsen in Richtung A52 und A40 sind schnell angebunden.

Essen-Haarzopf zählt zu den gefragten Wohnlagen im Südwesten der Stadt. Der Stadtteil überzeugt durch seinen gewachsenen Charakter, eine aufgelockerte Bebauung und zahlreiche Grünflächen. Historisch eher ländlich geprägt, hat sich Haarzopf bis heute eine besondere Mischung aus Ruhe, Weite und Stadtnähe bewahrt.

Die Nähe zu Stadtteilen wie Bredeney, Fulerum und Mülheim unterstreicht die Attraktivität der Lage. Haarzopf bietet ein Wohnumfeld, das sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant ist: ruhig, grün, gepflegt und zugleich verkehrsgünstig gelegen. Damit verbindet der Stadtteil naturnahes Wohnen mit den praktischen Vorteilen einer urbanen Infrastruktur.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Balkon

Exposé - Galerie



Begehbare Dusche



Eingangsbereich



Essbereich

Exposé - Galerie



Sicherer Zugang



Keller mit Bildergalerie

Exposé - Galerie



Kinder- oder Arbeitszimmer



Kinder- oder Arbeitszimmer



Kinder- oder Arbeitszimmer

Exposé - Galerie

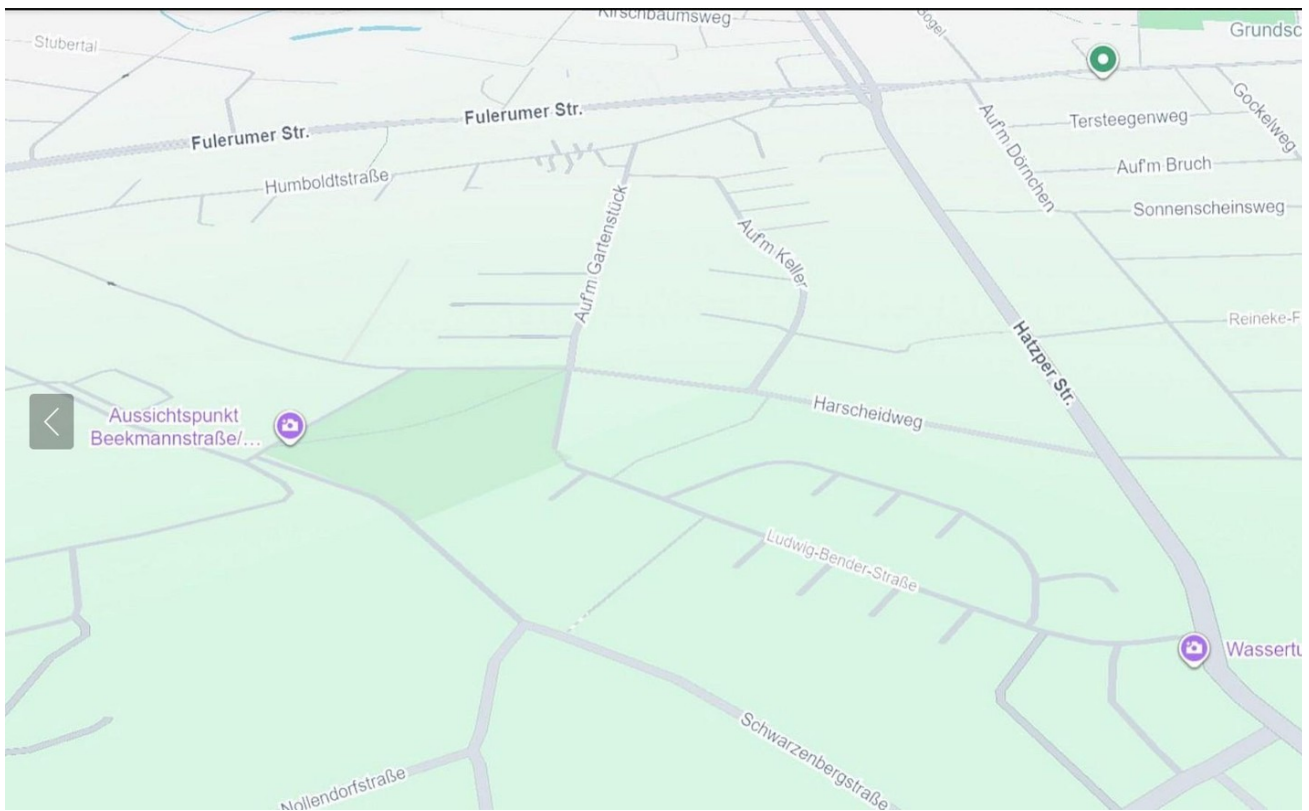


Klimaanlage



Küche

Exposé - Galerie



Lage

Exposé - Galerie



Stadtteil im Detail



Stellplatz

Exposé - Galerie



Kinder- oder Arbeitszimmer

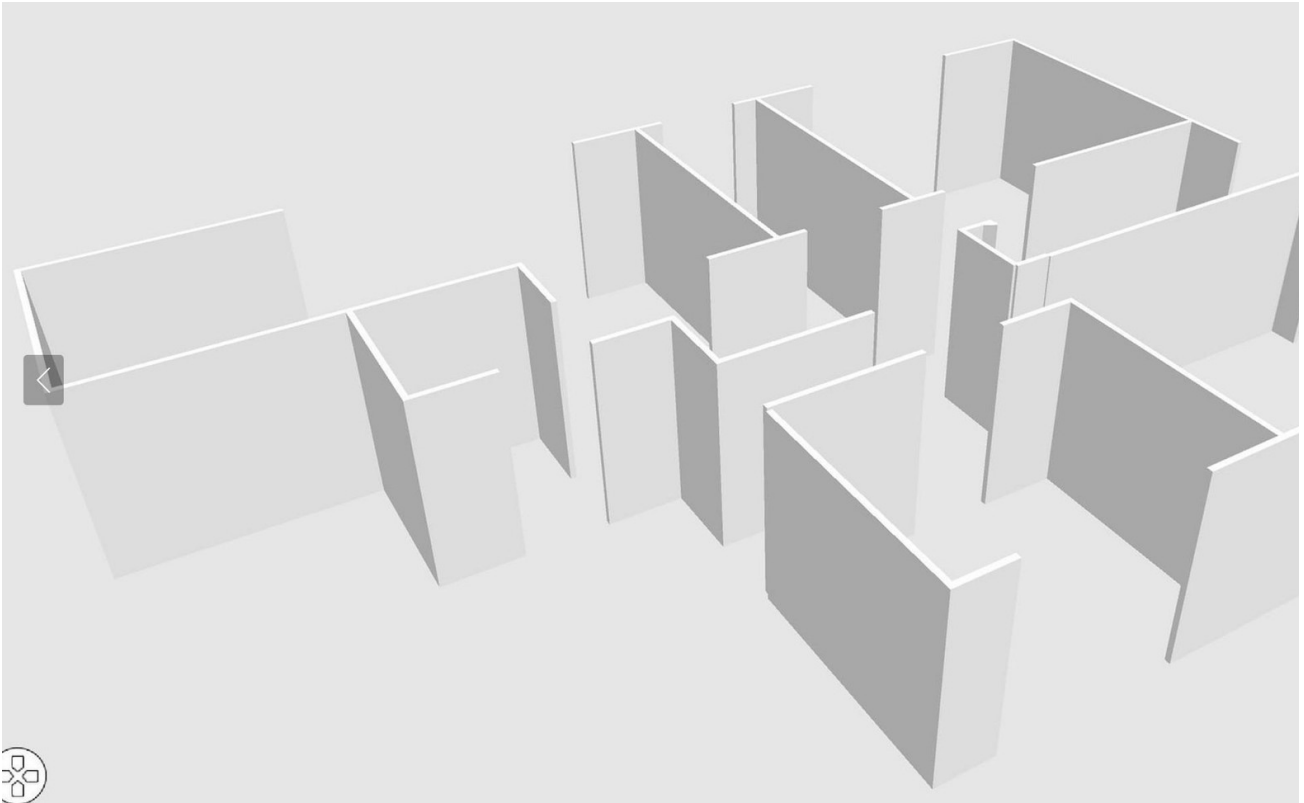


Exposé - Galerie

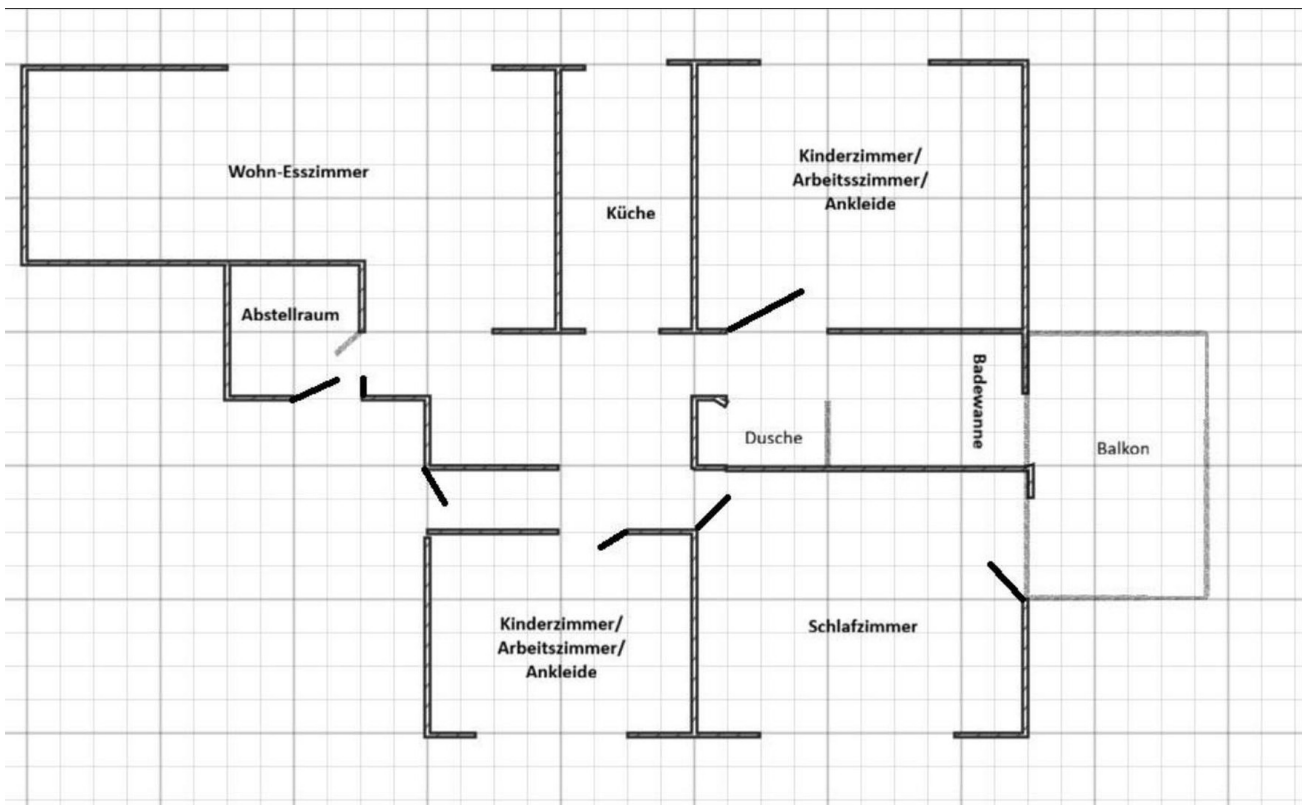


Wohn-Essbereich

Exposé - Grundrisse



3-D- Raumaufteilung



Grundriss