

Exposé

Wohnung in Essen

Bezugsfertig modernisiert: 2-Zimmer mit Balkon ins Grüne – Wärmepumpe, Aufzug, Garage



Objekt-Nr. OM-468054

Wohnung

Verkauf: **228.900 €**

Stubertal 58
45149 Essen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Etagen	8	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	72,60 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	7,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	377 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese komplett bezugsfertige 2-Zimmer-Wohnung mit rund 72 m² ist frisch modernisiert – Sie können ohne weitere Arbeiten direkt einziehen.

Wer Wert auf ein gepflegtes, sorgenfreies Zuhause legt, findet hier alles bereits erledigt.

Das Badezimmer wurde komplett modernisiert, inklusive der Leitungen, mit Dusche und Badewanne. Die Elektrik ist per E-Check geprüft, Schalter und Steckdosen sind neu.

Die Wände wurden frisch tapeziert und gestrichen, der Boden mit neuem Laminat versehen, das Bad neu gefliest.

Das bedeutet für Sie volle Planungssicherheit und keine versteckten Folgekosten.

Auch die Technik ist auf dem aktuellen Stand: Neu eingebaut wurde eine moderne Wärmepumpe, die die frühere Ölheizung ersetzt – ein klarer Vorteil bei den laufenden Nebenkosten und für die Zukunftsfähigkeit der Immobilie.

Die Wohnung liegt in einer etablierten, gepflegten Wohnanlage mit Personenaufzug und barrierefreiem Zugang – ideal für alle, die heute komfortabel und auch langfristig altersgerecht wohnen möchten. Der Balkon bietet einen ruhigen Blick ins Grüne: ein angenehmer Rückzugsort im Alltag.

Kurz: ein solides, pflegeleichtes Zuhause in ruhiger, grüner Lage – zu einem klar kalkulierbaren Preis und provisionsfrei für Käufer.

Hinweis: Der vorliegende Verbrauchsausweis (97 kWh, Klasse C) stammt noch aus der Zeit der Ölheizung und bildet die neue Wärmepumpe nicht ab; ein aktualisierter Ausweis wird erstellt.

Alle Bilder zeigen die Wohnung im echten Zustand, ohne KI-Bearbeitung.

Ausstattung

Bezugsfertig modernisiert: Bäder, Elektrik (E-Check), Laminat, Maler – sofort einziehbar

Moderne Wärmepumpe statt Ölheizung – niedrige Nebenkosten, zukunftssicher

Barrierefrei mit Personenaufzug – komfortabel und altersgerecht

Balkon mit ruhigem Blick ins Grüne

Provisionsfrei für Käufer

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Barrierefrei

Sonstiges

Keine Käuferprovision, Provisionsfrei!

Impressum:

HSK Immobilien GmbH

Vogelsanger Weg 91

40470 Düsseldorf

Lage

Die Wohnung liegt in Essen-Haarzopf, einer ruhigen und gefragten Wohnlage im grünen Essener Südwesten. Haarzopf gilt als sicher, familiär und durchgrünt – mit guter Nahversorgung, Schulen aller Stufen, Kindergärten und Parks in unmittelbarer Umgebung.

Für den Alltag ist die Anbindung praktisch: Buslinien verbinden Haarzopf mit dem Essener Stadtbahnnetz und der Innenstadt. Mit dem Auto erreichen Sie über die nahe A52 schnell das gesamte Ruhrgebiet sowie Mülheim an der Ruhr. Auch das Universitätsklinikum Essen liegt in greifbarer Nähe.

Die unmittelbare Wohnstraße ist verkehrsberuhigt (Tempo 30), was zur ruhigen Wohnatmosphäre beiträgt. Vom Balkon blickt man ins Grüne.

Für Käufer, die eine pflegeleichte, gut angebundene Eigentumswohnung in einer ruhigen, etablierten Lage suchen, ist das genau der Vorteil: die Vorzüge der Wohnlage – ohne den Aufwand eines eigenen Hauses.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	97,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

