



Immobilienexposé

**Charmante Maisonette-Wohnung mit eigenem
Garten und Terrassen im Herzen von Essen-
Schönebeck**

Objekt-Nr.:
6093



Wohnung zum Kauf

Charmante Maisonette-Wohnung mit eigenem Garten und Terrassen im Herzen von Essen-
Schönebeck

Kaufpreis
449.000 €

 **106,77 m²**
Wohnfläche (ca.)

 **5**
Zimmer

 **30,37 m²**
Nutzfläche (ca.)

 **1986**
Baujahr

 **3**
Schlafzimmer

Preise & Kosten

| | | |
|-----------------------------------|---------------------------|-----------|
| Preise | Kaufpreis | 449.000 € |
| | Hausgeld | 350 € |
| Käuferprovision zzgl. USt. | 3,57 % inkl. gesetzlicher | |

Die Immobilie

| | | |
|------------------------|--------------------------|-----------------------|
| Objekt-Nr | 6093 | |
| Stellflächen | Anzahl Stellplätze | 1 |
| | Stellplatzpreis (Garage) | 0 € |
| | Garagenanzahl | 1 |
| Weitere Flächen | Wohnfläche (ca.) | 106,77 m ² |
| | Zimmer | 5 |
| | Nutzfläche (ca.) | 30,37 m ² |
| Räume und Flure | Anzahl Etagen | 2 |
| | Anzahl Schlafzimmer | 3 |
| | Anzahl Badezimmer | 2 |
| | Anzahl Balkone | 1 |
| | Anzahl Terrassen | 2 |

| | | |
|------------------------------|--------------|-------------------|
| Weitere Informationen | verfügbar ab | nach Vereinbarung |
| Zustand und Bauart | Baujahr | 1986 |
| | Zustand | gepflegt |
| | Unterkellert | Nein |
| Ausstattungsdetails | Boden | Fliesen, Teppich |
| | Kamin | ✓ |
| | Kabel/Sat-TV | ✓ |
| Sonstige | Heizungsart | Zentralheizung |

Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in bester Lage von Essen Schönebeck! Diese Maisonette-Wohnung erstreckt sich über das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss eines gepflegten Gebäudes und bietet Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein angenehmes Wohnambiente.

Ausstattung und Besonderheiten:

Direkte Zugänge: Die Wohnung verfügt über drei direkte Eingänge: einen von der Garage, einen im Erdgeschoss und einen weiteren im 1. Obergeschoss. Diese Mehrfachzugänge ermöglichen flexible Nutzungen und optimale Erreichbarkeit.

Erdgeschoss: Beim Betreten des Erdgeschosses gelangen Sie in ein großzügiges

Wohnzimmer mit einem offenen Kamin, der für gemütliche Stunden sorgt. Zudem finden Sie hier ein Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer sowie eine separate Waschküche mit ausreichend Stauraum. Dieser ursprünglich als Nutzfläche konzipierte Bereich wurde zu wohnlichen Zwecken umgebaut.

1. Obergeschoss: Über eine Stahl-Holzterasse gelangen Sie ins 1. Obergeschoss, wo ein helles, offen gestaltetes Wohnzimmer auf Sie wartet. Die angrenzende Küche mit hochwertigen Miele Geräten und der Zugang zum Balkon bieten ideale Voraussetzungen für den Alltag. Zwei geräumige Schlafzimmer und ein modernes Badezimmer mit Dusche vervollständigen diese Ebene. Ein direkter Zugang führt von hier in den gepflegten Garten. Garten und Terrassen: Der Garten lädt zum Entspannen ein und verfügt über eine Terrasse mit Grillstation und Holzbackofen, ideal für gesellige Abende.

Die Garage ist im Kaufpreis enthalten.

Diese gepflegte Maisonette-Wohnung bietet eine ideale Kombination aus Funktionalität und Wohnkomfort. Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot in bester Lage von Essen-Schönebeck!

Ausstattung

- + Baujahr 1986
- + Maisonette-Wohnung (EG & 1.OG)
- + Einbauküche (mit Miele Geräten)
- + Gaszentralheizung
- + Zwei Terrassen (eingebauter Sonnenschirm)
- + Balkon
- + Garten mit Grillstation und Holzbackofen
- + Garage elektrisch mit direktem Zugang zur Wohnung

+ Offener Kamin

+ Glasfaser

Wohnraumaufteilung Erdgeschoss und Obergeschoss:

Obergeschoss: 74,93 m² Wohnfläche

Erdgeschoss: 31,84 m² zu Wohnzwecken ausgebaute Nutzfläche

Erdgeschoss: 30,37 m² Nutzfläche

Gesamtfläche: 137,14 m²

Lage

Diese schöne Wohnung liegt in bevorzugter Lage von Essen-Schönebeck westlich des Stadtgebietes von Essen und angrenzend an das Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr. Sie leben in einem Stadtteil mit hoher Lebensqualität - dank idealer Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung (A 40).

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen, Banken, Ärzte, Apotheken etc. finden Sie im näheren Umfeld. Es besteht eine gute Verkehrsanbindung an das öffentliche Netz mit einer Buslinie in unmittelbarer Nähe sowie auch Straßenbahnlinien. Die hier angebotene Wohnung befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße.

Schönebeck mit rund 11.000 Einwohnern liegt an der nordwestlichen Stadtgrenze von Essen zu Mülheim und zählt zu den bevorzugten Wohngegenden Essens. Dies allein schon wegen zahlreicher Grünanlagen, wie die Schönebecker Schlucht, das Winkhauser Tal sowie das Hexbachtal, welche wegen ihrer ökologischen Bedeutung unter Naturschutz gestellt wurden. Weitere Erholung bietet auch der nahe gelegene Schlosspark Borbeck. Die

Umgebung lädt Sie zu Spaziergängen, Radtouren und anderen Freizeitaktivitäten förmlich ein.

Genießen Sie diese besondere Wohnqualität inmitten einer ruhigen und gepflegten Nachbarschaft.

Sonstiges

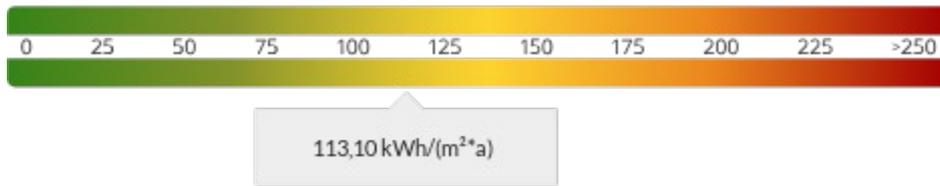
Eine Besichtigung sagt mehr als das beste Exposé, denn dieses dient nur als Vorabinformation.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und beruhen ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber übermittelt wurden. Wir bitten um Verständnis, dass wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie Aktualität keine Haftung übernehmen können.

Wir sind nach dem Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, die Identität der Käufer und Verkäufer festzuhalten. Hier bitten wir um Verständnis, dass wir hier vollständige Kopien des Personalausweises anfertigen oder diese optisch digital erfassen.

HINWEIS: Käuferprovision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. verdient und fällig nach Abschluss der notariellen Beurkundung. Die Provision errechnet sich aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis. Es gibt eine Vereinbarung über eine Verkäufer-Courtage in gleicher Höhe.

Energieverbrauchsausweis



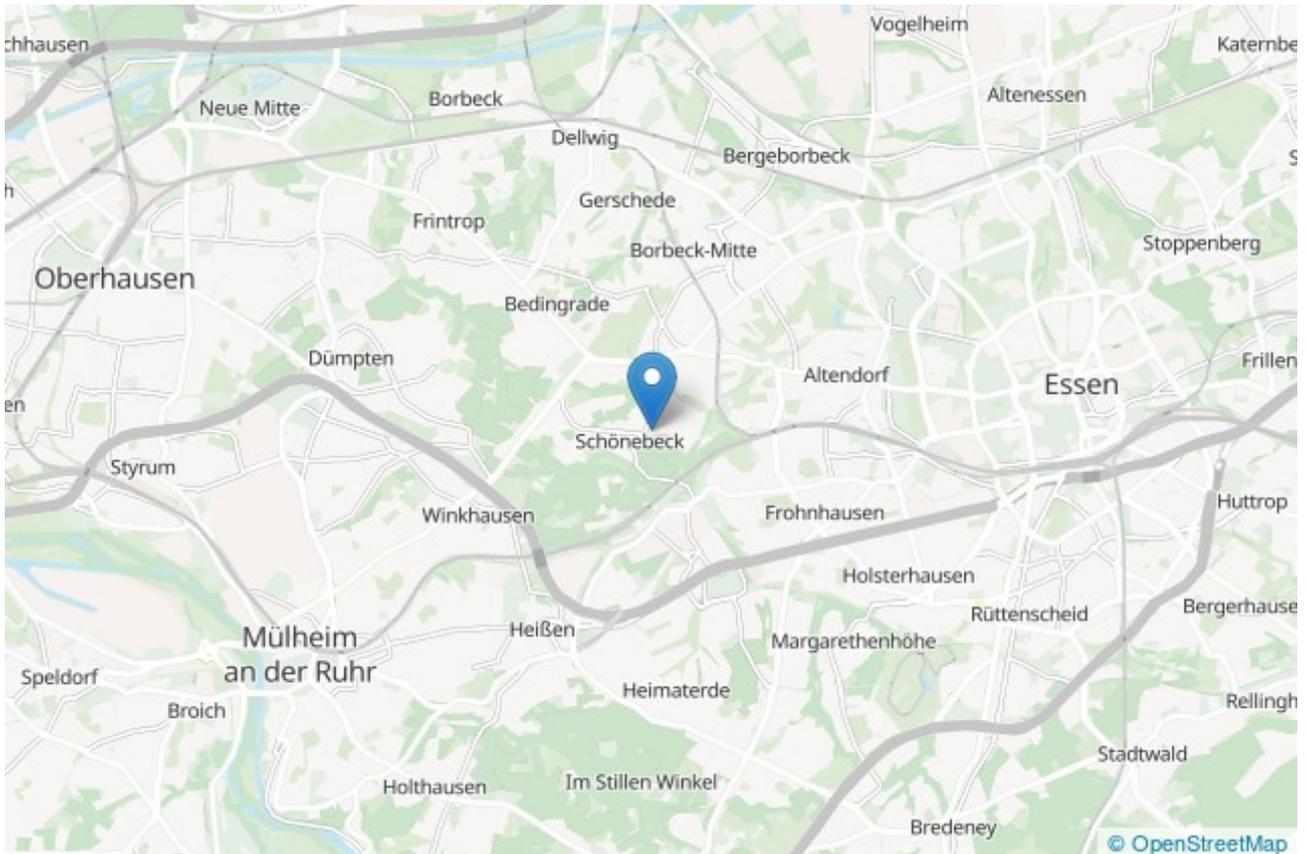
| | |
|--|--------------------------------|
| Endenergieverbrauch | 113,10 kWh/(m ² *a) |
| Energieverbrauch inkl. Warmwasser | ✓ |
| Befeuerungsart | Gas |
| Wesentlicher Energieträger | GAS |
| Energieeffizienzklasse | D |
| Gültig bis | 04.11.2028 |

Ihr Ansprechpartner

| | |
|-----------------|---|
| Name | Marc Wierig |
| Telefon | +49 201 60 99 79 40 |
| Ort | 45359 Essen |
| E-Mail | info@wierig-immo.eu |
| Homepage | https://www.wierig.eu |

Lage und Umgebung

45359 Essen / Schönebeck - Schönebeck (Stadtteil)





Außenansicht



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG



Schlafzimmer EG



Schlafzimmer OG



Badezimmer



Wohnzimmer OG



Küche OG



Terrasse EG



Waschküche EG



Garten



Garage

Förderungsmöglichkeiten verwirklichen Ihren Traum vom Eigenheim



- **KfW-Bank Förderung:** Die KfW-Bank vergibt bei Eigenheimen zinsgünstige Kredite für den Hausbau, Kauf von Bestandsimmobilien und Sanierungen.
- **BAFA Förderung:** Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) vergibt Zuschüsse für den Einsatz erneuerbarer Energien beim Heizen.
- **Öffentliche Wohnraumförderung:** Mit dem Wohnraumförderungsgesetz fördert der Staat den Bau neuer Häuser durch zinsgünstige Darlehen, finanzielle Zuschüsse oder vergünstigtem Bauland – speziell für einkommensschwache Familien.

Vereinbaren Sie Ihre unverbindliche Beratung: 0201 - 60 99 79 40



WIERIG Immobilien GmbH
Frintroper Str. 414
45359 Essen
www.wierig.eu



Wir bringen MENSCH und IMMOBILIE zusammen.

Wir beraten Sie vertrauensvoll bei Verkauf und Vermietung Ihrer Immobilie - und bewerten Ihre Immobilie professionell und marktgerecht kostenfrei.



WIERIG Immobilien GmbH
Frintroper Str. 414
45359 Essen
www.wierig.eu
Tel.: 0201 - 60 99 79 40