



Immobilienexposé  
**\*RESERVIERT\*** Urbanes Wohnen in  
Bergerhausen: Moderne  
Dachgeschosswohnung mit Garage und  
Dachterasse

Objekt-Nr.:  
6096




## Wohnung zum Kauf

**\*RESERVIERT\*** Urbanes Wohnen in Bergerhausen: Moderne Dachgeschosswohnung mit Garage und Dachterrasse

**Kaufpreis**  
149.000 €

 **59 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche (ca.)

 **2,50**  
Zimmer

 **9 m<sup>2</sup>**  
Nutzfläche (ca.)

 **1956**  
Baujahr

 **1**  
Schlafzimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	149.000 €
	Hausgeld	225 €
<b>Käuferprovision zzgl. USt.</b>	3,57%	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	6096	
<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplatzpreis (Garage)	0 €
	Garagenanzahl	1
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	59 m <sup>2</sup>
	Zimmer	2,50
	Nutzfläche (ca.)	9 m <sup>2</sup>
<b>Räume und Flure</b>	Etage	3
	Anzahl Etagen	3
	Anzahl Schlafzimmer	1
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl Terrassen	1

<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	nach Vereinbarung
<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1956
	Zustand	teil/vollrenoviert
	Unterkellert	Ja
<b>Ausstattungsdetails</b>	Boden	Laminat
	Kabel/Sat-TV	✓
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Zentralheizung

## Beschreibung

Willkommen in Ihrer modernisierten Dachgeschosswohnung im Herzen von Essen!

Diese wunderschöne Wohnung befindet sich in der dritten Etage eines charmanten Hauses mit insgesamt vier Wohneinheiten, was Ihnen ein ruhiges und angenehmes Wohnambiente bietet.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie direkt von einem lichtdurchfluteten und gut geschnittenen Wohnzimmer empfangen, das zum Verweilen und Entspannen einlädt. Die Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine angenehme Atmosphäre. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die atemberaubende Dachterrasse, die mit einem sensationellen Ausblick über die Stadt Essen beeindruckt. Hier können Sie die Sonne genießen, frische Luft schnappen und gemütliche Abende verbringen.

Die Wohnung verfügt über ein modernes Badezimmer mit einer ansprechenden Dusche. Diese erhöht Ihren Komfort und dient Ihrer Entspannung.

Im hinteren Bereich der Wohnung befinden sich die Küche und ein Arbeits-/ Abstellzimmer, die funktional und praktisch gestaltet sind. Die Küche bietet ausreichend Platz zum Kochen und Verstauen Ihrer Küchenutensilien, für einen kleinen Esstisch oder eine Theke. Ein zusätzliches Arbeits-/ Abstellzimmer sorgt für Ordnung und bietet Platz für Ihre persönlichen Gegenstände.

Ergänzt wird diese charmante Wohnung durch ein großes und gemütliches Schlafzimmer, das Ihnen einen ruhigen Rückzugsort für erholsame Nächte bietet.

Zur Wohnung gehören drei Kellerräume, die ausreichend Platz bieten und Ihnen zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände bieten. Darüber hinaus steht Ihnen eine geräumige Garage zur Verfügung, die Ihnen Komfort und Sicherheit für Ihr Fahrzeug bietet. Die Garage ist bereits im Kaufpreis inkludiert.

Insgesamt präsentiert sich diese modernisierte Dachgeschosswohnung als ein perfektes Zuhause für Paare oder Singles, die Wert auf eine hochwertige Ausstattung, einen tollen Ausblick und eine zentrale Lage in Essen legen. Durch die Möglichkeit die derzeitige Küche als Kinderzimmer zu nutzen und die Küche in das Arbeitszimmer zu verlegen (Anschlüsse sind vorhanden) eignet sich die Wohnung auch für eine kleinere Familie.

Hinweis zur Dachterrasse:

Der Verkäufer weist darauf hin, dass der Ausbau der Dachterrasse in der Teilungserklärung des Objekts genehmigt wurde. Es wurde jedoch keine öffentlich-rechtliche Baugenehmigung

eingeholt. Die bauliche Veränderung ist daher von der Baubehörde der Stadt Essen bisher nicht genehmigt worden.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde vor einigen Jahren umfassend modernisiert:

- + neue Dachterrasse
- + neue Fenster mit Isolierverglasung
- + neues Bad

Im Jahr 2017 wurde das Dach neu eingedeckt und gedämmt

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- + Gaszentralheizung
- + Laminatboden im Wohn-, Schlaf-, Arbeitszimmer und Flur
- + Fliesen in Bad und Küche
- + 1x Garage (im Kaufpreis enthalten)
- + Gemeinschafts-Waschküche mit eigenem Stellplatz für Waschmaschinen

## Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Essener Süden und ist perfekt gelegen. Sie ist nur wenige Minuten von der A52 sowie der A40 entfernt. Den S-Bahnhof Süd erreicht man in 2-3 Minuten mit dem Fahrrad oder in 10 Minuten zu Fuß. Bus- und Bahnhaltestelle befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe und der beliebte Stadtteil Essen-Rüttenscheid, das Moltkeviertel, sowie der Essener Hauptbahnhof sind nur wenige Minuten entfernt. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Die Ruhr sowie der beliebte

Bahntrassenweg von der Gruga in Richtung Essen-Steele/Hattingen/Bochum-Kemnade ist in wenigen Minuten mit dem Rad zu erreichen. Die Wohnung bietet die Möglichkeit schnell im Grünen als auch Mitten im Geschehen zu sein.

## Sonstiges

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

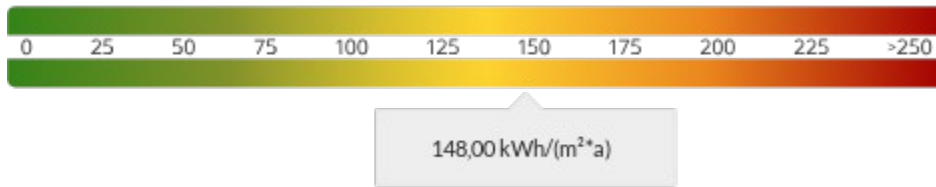
Bitte beachten Sie, dass nur vollständig ausgefüllte Kontaktformulare (vollständiger Name, aktuelle Privatanschrift, (Mobil-) Rufnummer, E-Mail Adresse) für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins berücksichtigt werden können. Besichtigungstermine sind kurzfristig nach vorheriger Terminabstimmung mit uns möglich. Von unangemeldeten Besuchen im Haus bitten wir unbedingt abzusehen.

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



<b>Endenergieverbrauch</b>	148 kWh/(m²*a)
<b>Energieverbrauch inkl. Warmwasser</b>	✓
<b>Befeuerungsart</b>	Gas
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	GAS
<b>Energieeffizienzklasse</b>	E
<b>Gültig bis</b>	24.09.2028

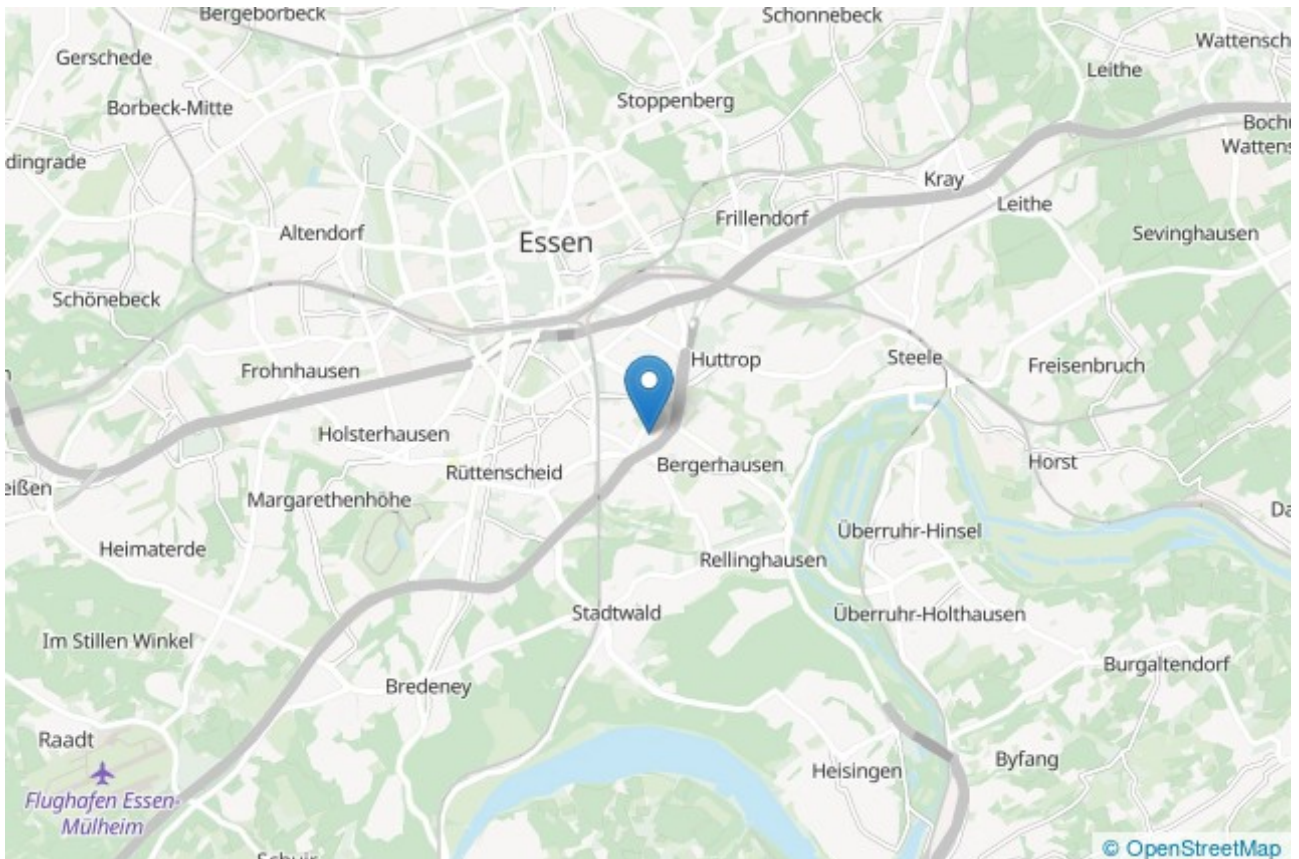
## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Noah Wierig
<b>Telefon</b>	+49 172 5832972
<b>Ort</b>	45359 Essen
<b>E-Mail</b>	noah@wierig-immo.eu
<b>Homepage</b>	<a href="https://www.wierig.eu">https://www.wierig.eu</a>



## Lage und Umgebung

45136 Essen / Bergerhausen - Bergerhausen (Stadtteil)





Außenfoto



Flur



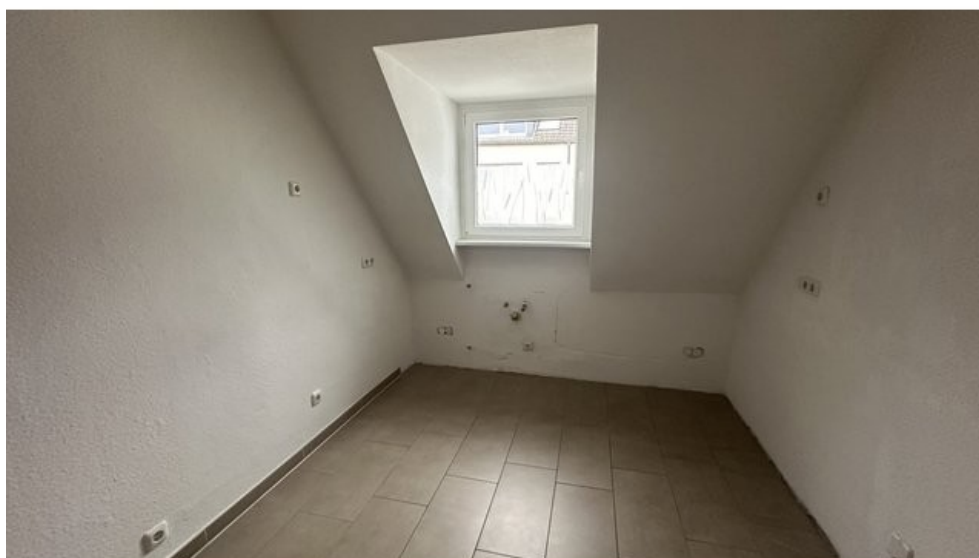
Wohnzimmer 2



Schlafzimmer



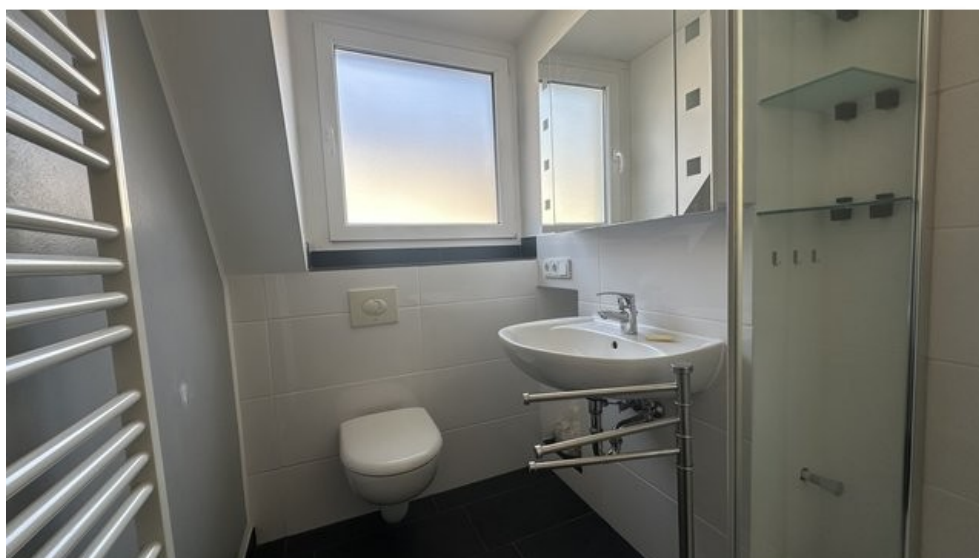
Küche



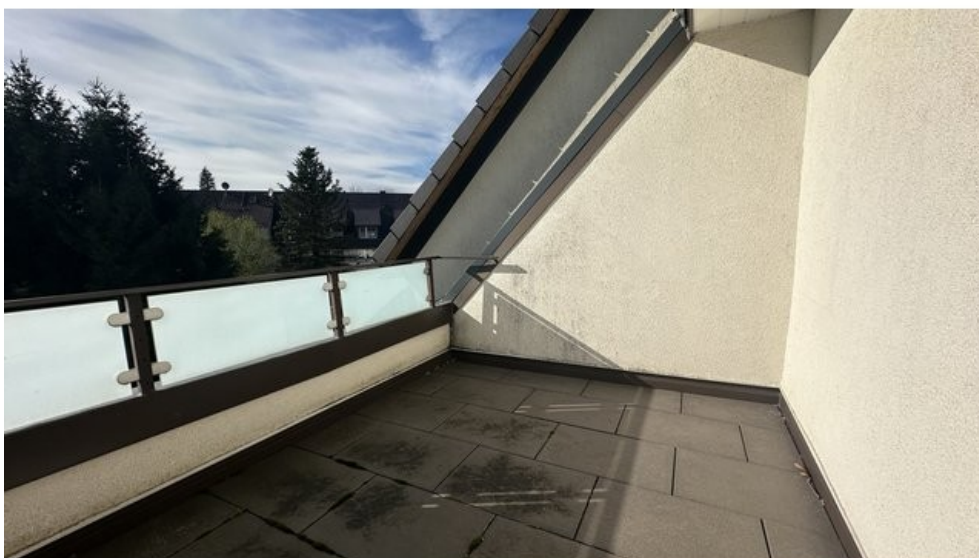
Küche



Abstellraum



Badezimmer



Dachterrasse



Ausblick von der Terrasse



### 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](http://www.wierig.eu)  
Tel.: 0201 - 60 99 79 40

### 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.
- **Öffentliche Wohnraumförderung:** Mit dem Wohnraumförderungsgesetz fördert der Staat den Bau neuer Häuser durch zinsgünstige Darlehen, finanzielle Zuschüsse oder vergünstigtem Bauland – speziell für einkommensschwache Familien.
- **BAFA Förderung:** Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) vergibt Zuschüsse für den Einsatz erneuerbarer Energien beim Heizen.

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



WIERIG Immobilien GmbH  
Frintroper Str. 414  
45359 Essen  
[www.wierig.eu](http://www.wierig.eu)