



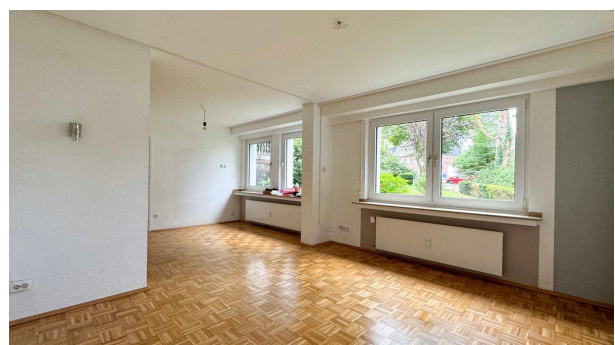
**Immobilien-Exposé**

**Gepflegte und moderne 2 1/2 Raum-  
Wohnung in Essen-Schönebeck**

**Objekt-Nr.:**  
**6141**

## Wohnung zum Kauf

in 45359 Essen



## Details

Käuferprovision zzgl. USt.

**3,57 % inkl. gesetzlicher  
MwSt.**

Wohnfläche (ca.) <b>63 m<sup>2</sup></b>	Zimmer <b>2</b>	Anzahl Schlafzimmer <b>1</b>
Anzahl Badezimmer <b>1</b>	Baujahr <b>1974</b>	Zustand <b>gepflegt</b>
Unterkellert <b>Ja</b>	Boden <b>Fliesen, Parkett, Laminat</b>	

## Beschreibung

Diese gepflegte Souterrainwohnung in Essen-Schönebeck befindet sich in einem 7-Parteien-Haus und bietet auf ca. 63 m<sup>2</sup> eine komfortable Wohnatmosphäre. Die Wohnungen in diesem Haus sind überwiegend von Eigentümern selbst bewohnt. Das Gemeinschaftsgrundstück ist ca. 1019 m<sup>2</sup> groß. Die Immobilie verfügt über zwei Zimmer, darunter ein großzügiges Wohnzimmer mit direktem Anschluss an die Küche, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer, und eignet sich ideal für Singles, Paare oder als Kapitalanlage.

Das Highlight der Wohnung ist der offene Wohn- und Essbereich, der mit Parkett ausgelegt ist. Weitere Räume der Wohnung sind mit Laminat und Fliesen versehen. Das Badezimmer wurde 2013 komplett erneuert und verfügt über ein Fenster, eine ebenerdige Dusche sowie einen Waschmaschinenanschluss. Die Küche stammt ebenfalls aus dem Jahr 2013 und ist optimal in die Wohnung integriert.

Ein Abstellraum sowie ein abschließbarer Kellerraum bieten zusätzlichen Stauraum. Die Wohnung verfügt über zwei separate Eingänge, was zusätzliche Flexibilität ermöglicht. Elektrische Rollläden sorgen für Komfort, während die Gegensprechanlage mit Videokamera zusätzliche Sicherheit bietet. Außerdem lädt der Gemeinschaftsgarten zur Entspannung im Freien ein.

Beheizt wird die Wohnung über eine Öl-Zentralheizung. Das Gebäude, das etwa 1974 erbaut wurde, befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Durch die gepflegte Ausstattung und die zentrale Lage ist diese Wohnung ein wahres Schmuckstück auf dem Immobilienmarkt.

## **Ausstattung**

- + Baujahr: ca. 1974
- + Wohnfläche: ca. 63 m<sup>2</sup>
- + Grundstücksgröße Gemeinschaft: ca. 1019 m<sup>2</sup>
- + Wohn-und Essbereich mit Eiche Stäbchen-Parkett, teilweise Laminatböden
- + Bad mit Fenster und ebenerdiger Dusche
- + Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- + praktischer Abstellraum
- + abschließbarer Kellerraum
- + Gartenmitbenutzung
- + Souterrain
- + Öl-Zentralheizung
- + zwei Wohnungseingänge
- + Gegensprechanlage mit Videokamera
- + Badezimmer 2012 komplett erneuert
- + Küche aus 2013
- + elektrische Rollläden
- + Bad 2013 saniert

## **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.

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.

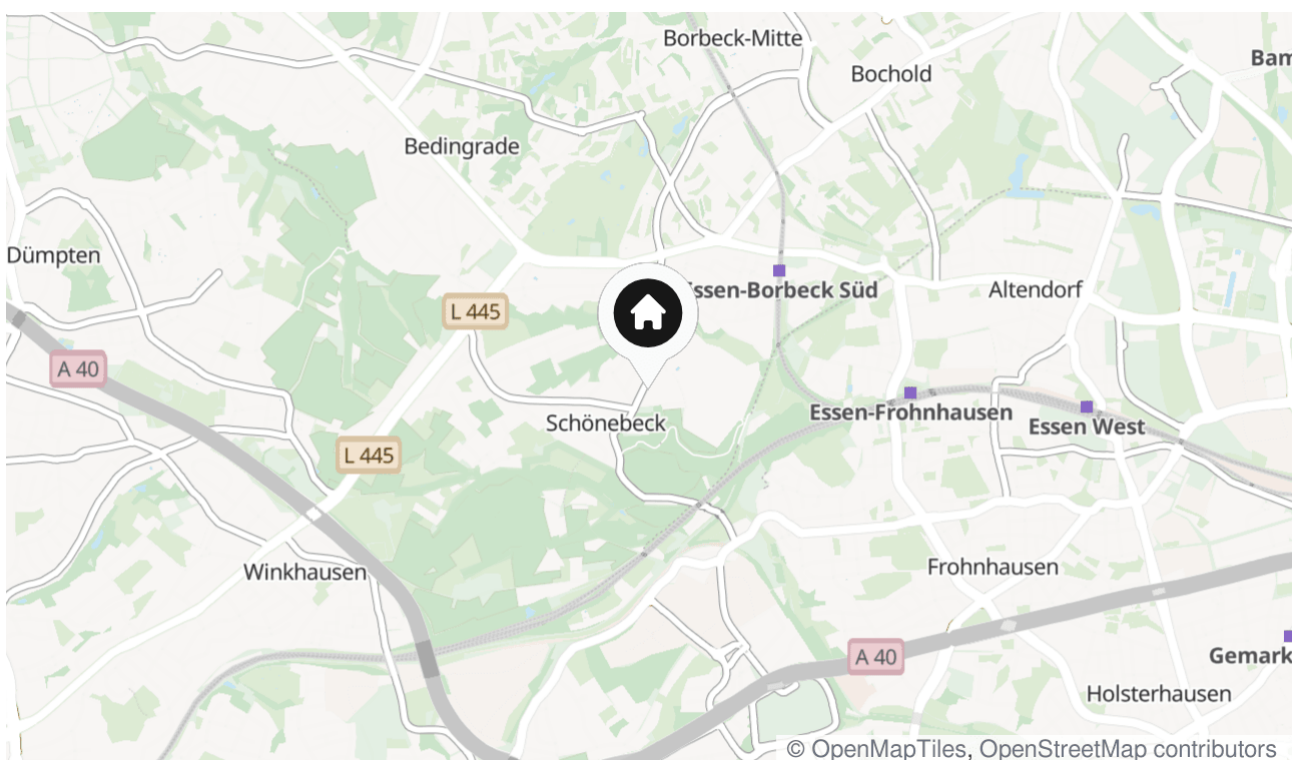
## Lage & Umgebung

45359 Essen

Die gepflegte Immobilie liegt in naturnaher und bevorzugter Wohnlage von Essen-Schönebeck westlich des Stadtgebietes von Essen, angrenzend an das Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr. Wenn man zudem Wert auf eine familien- und kinderfreundliche Umgebung legt, werden hier alle Wünsche erfüllt.

Im gewachsenen und ländlichen Wohnumfeld mit gepflegten Wohnhäusern, Gärten und Vorgärten und viel Grün zwischen den Häusern fühlt man sich sofort willkommen und zu Hause. Zur Erholung lädt das nahe gelegene Hexbachtal oder der Schlosspark Borbeck ein. 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. befinden sich im näheren Umfeld. Es besteht eine gute Verkehrsanbindung an das öffentliche Netz, die Anschlussstelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Genießen Sie diese besondere Wohnqualität inmitten einer ruhigen und gepflegten Nachbarschaft.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergieverbrauch

**147 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

**Ja**

Befeuerungsart

**Öl**

Wesentlicher Energieträger

**OEL**

Baujahr (Energieausweis)

**2009**

Gültig bis

**07.05.2029**





Außenaufnahme



Wohn- und Essbereich





Wohn- und Essbereich



Wohnzimmer



Flur

A photograph of three people in an office setting. A woman in a black blazer is leaning over a desk, looking at documents. A man in a white shirt and glasses is sitting at the desk, looking at the documents. Another woman in a white shirt and glasses is sitting at the desk, looking at the documents. The image has a semi-transparent text overlay.

**Noch auf der Suche nach  
einem Käufer für Ihre Immobilie?**

Wir sind für Sie da!  
Tel.: 0201 - 60 99 79 40

 **WIERIG**  
Immobilien GmbH

Sie müssen Ihre alte Immobilie noch verkaufen?



Badezimmer



Schlafzimmer



Gemeinschaftsgarten



Grundriss

## Kontakt

### **WIERIG Immobilien GmbH**

Frintroper Str. 414

45359 Essen / Frintrop

Telefon: 0201 60 99 79 40

E-Mail: [cf@wierig-immo.eu](mailto:cf@wierig-immo.eu)

### **Ihr Ansprechpartner**

Frau Celine Fuhlrott

### **Impressum**

[www.wierig.eu/impressum/](http://www.wierig.eu/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.wierig.eu](http://www.wierig.eu)

