



Immobilien-Exposé

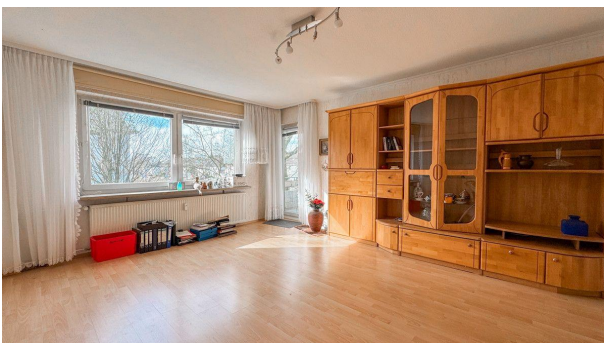
***VERKAUFT* Charmante und helle 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Essen-Schönebeck**

Objekt-Nr.:

6171

Wohnung zum Kauf

in 45359 Essen



Details

Abstellraum

Hausgeld

567,11 €

Käuferprovision zzgl. USt.

3,57 % inkl. MwSt.

Wohnfläche (ca.)

73 m²

Zimmer

3

Kategorie

Standard

Etage

1

Anzahl Schlafzimmer

2

Anzahl Badezimmer

1

Anzahl Stellplätze

1

Anzahl Balkone

1

Baujahr

1970

Stellplatzpreis

0 €

Stellplätze

1

Zustand

gepflegt

Dachform

Satteldach

Bauweise

Massiv

Unterkellert

Ja

Boden

Fliesen, Laminat

Beschreibung

Diese helle und gut geschnittene Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten 6-Parteien-Hauses in Essen-Schönebeck bietet auf ca. 73 m² eine einladende Wohnatmosphäre. Das Objekt liegt auf einem großzügigen Gemeinschaftsgrundstück von etwa 9.632 m² und wird überwiegend von Eigentümern selbst bewohnt, was zu einer freundlichen Nachbarschaft beiträgt.

Der Wohn- und Essbereich ist das Herzstück dieser Wohnung, überzeugt mit viel Tageslicht und gewährt direkten Zugang zu einer gemütlichen Loggia – ideal für entspannende Stunden. Ein geräumiges Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer, das als Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt

werden kann, stehen ebenfalls zur Verfügung. Das Badezimmer, das Anfang der 2000er Jahre erneuert wurde, bietet eine Dusche, ein Fenster und einen Handtuchheizkörper für zusätzlichen Komfort.

Ein separater Abstellraum und ein abschließbarer Kellerraum bieten weiteren Stauraum.

Das Gebäude, ursprünglich um 1970 erbaut, zeigt sich in einem gepflegten Zustand mit einem vor etwa fünf Jahren erneuerten Dach und einer 2024 eingebauten Gaszentralheizung. Die Wohnung wird mit einer Gas-Zentralheizung beheizt, während die Warmwasserversorgung über einen Durchlauferhitzer erfolgt.

Diese charmante Wohnung vereint Komfort mit einer attraktiven Lage und ist sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eine hervorragende Wahl.

Ausstattung

- + Baujahr: ca. 1970
- + Wohnfläche: ca. 73 m²
- + Zimmer: 3
- + Loggia: Direkter Zugang vom Wohnzimmer
- + Badezimmer: Modernisiert (ca. Anfang 2000er), mit Fenster, Dusche & Handtuchheizkörper
- + Heizung: Gas-Zentralheizung
- + Warmwasser: Durchlauferhitzer
- + Befeuerung: Gaszentralheizung (Baujahr ca. 2024)
- + Dach erneuert vor ca. 5 Jahren
- + Grundstück: Gemeinschaftsfläche ca. 9.632 m²
- + Diese Wohnung eignet sich sowohl ideal für Selbstnutzer als auch für Kapitalanleger.
- + Das derzeit erhöhte Hausgeld resultiert unter anderem aus Rücklagen für energetische Sanierungen. Weitere Informationen hierzu stellen wir Ihnen gerne auf Anfrage zur Verfügung.

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

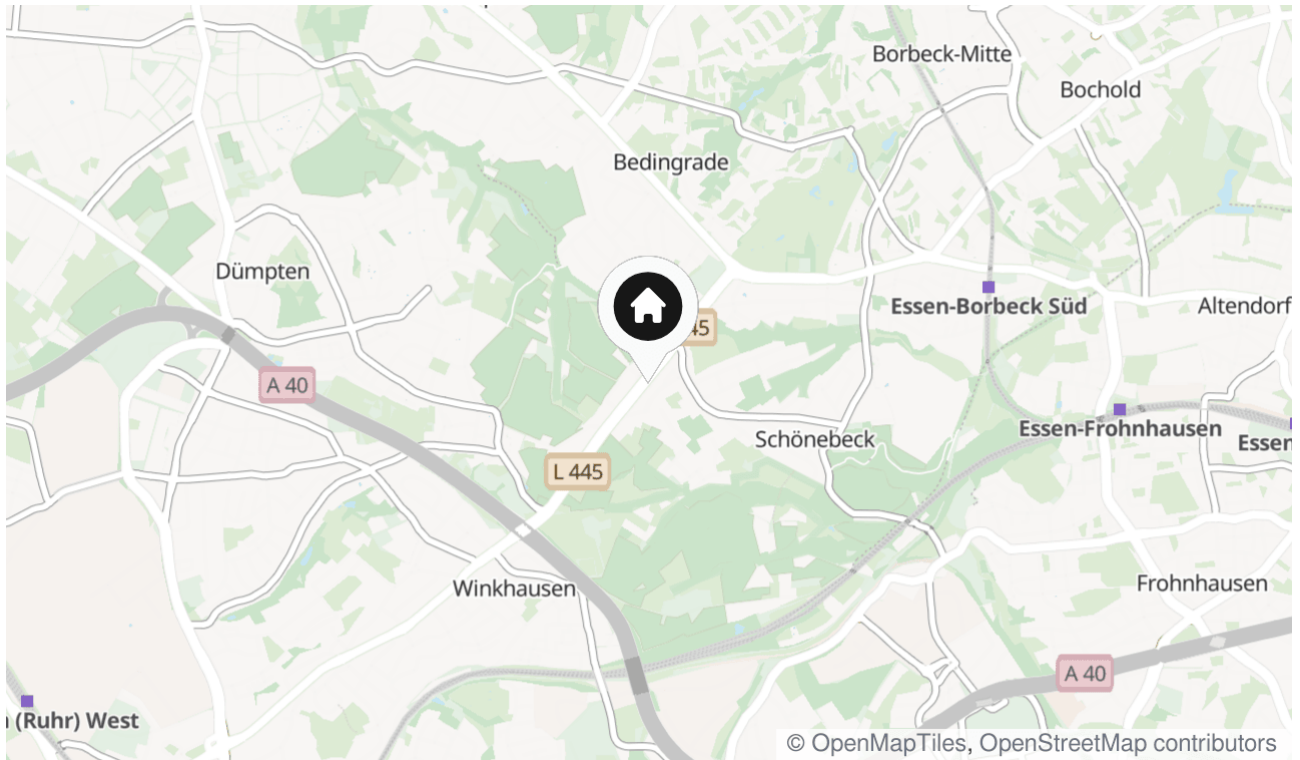
45359 Essen

Die Wohnung liegt im grünen und zugleich verkehrsgünstig gelegenen Essener Stadtteil Schönebeck, einem Wohngebiet mit urbaner Nähe und dörflichem Charme. Eingebettet im Nordwesten der Metropole Ruhr besticht das Viertel durch seine ausgezeichnete Infrastruktur und eine grüne Umgebung, die sowohl Familien als auch Berufstätige anspricht.

Schönebeck überzeugt mit einer familiär geprägten Atmosphäre und einer gut ausgebauten Nahversorgung: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und kleine Fachgeschäfte sind in unmittelbarer Umgebung zu finden. Tägliche Erledigungen lassen sich hier ebenso mühelos bewältigen wie spontane Einkäufe. Kulturelle Vielfalt bieten zudem gemütliche Cafés und regionale Gastronomie, die zum Verweilen einladen.

Die hervorragende Verkehrsanbindung macht die Lage besonders attraktiv. Über die nahegelegenen Autobahnen A40 und A42 sind das Ruhrgebiet sowie die Innenstadt Essen schnell erreichbar. Pendler schätzen die direkte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Bus- und Bahnhaltestellen in Laufnähe verbinden Sie zügig mit der Essener City, dem Hauptbahnhof oder der Messe Essen. Auch der Flughafen Düsseldorf ist in rund 30 Autominuten gut zu erreichen.

Für Freizeit und Erholung sorgen grüne Oasen wie der Borbecker Schlosspark, der zu Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten einlädt. Schulen, Kindergärten und Spielplätze runden das familienfreundliche Angebot ab und unterstreichen den Charakter Schönebecks als lebenswerte Wohngegend.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Rückansicht



Wohn-und Essbereich



Wohn-und Essbereich



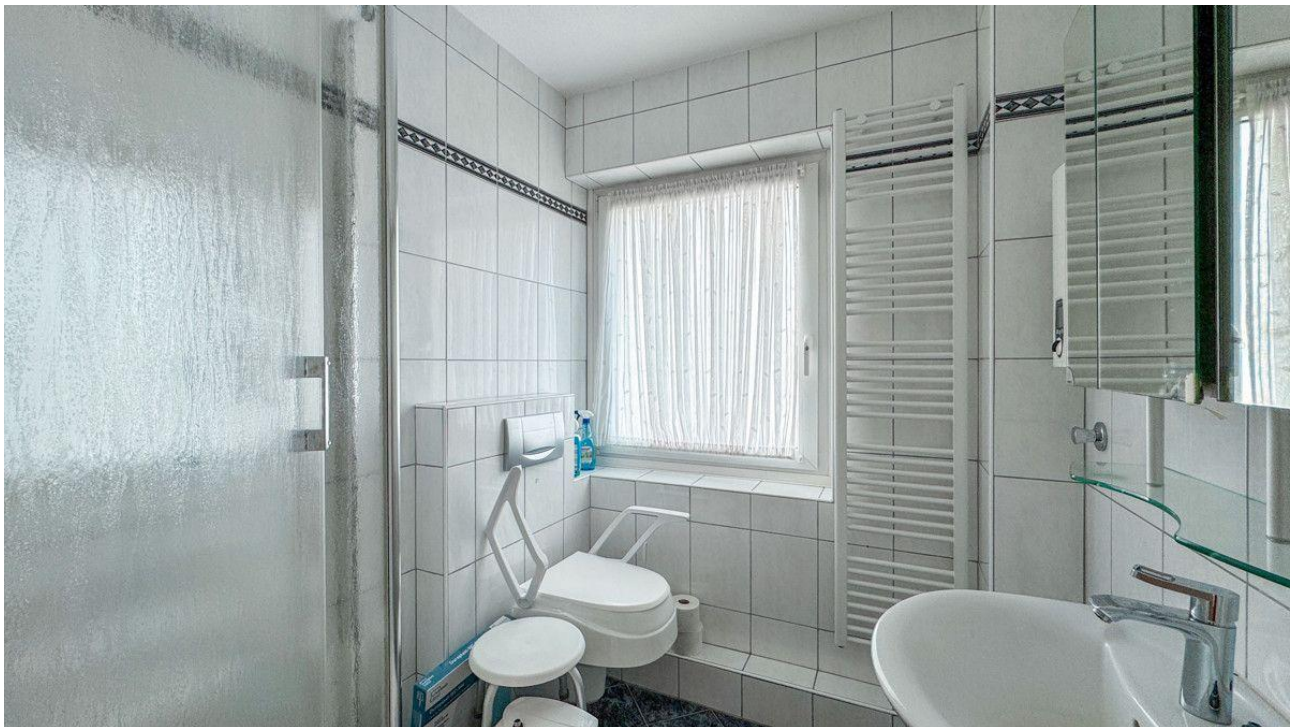
Schlafzimmer



Kinderzimmer



Küche



Badezimmer



Diele



Balkon



Blick vom Balkon



Außenansicht



Umgebung

Kontakt

WIERIG Immobilien GmbH

Frintroper Str. 414

45359 Essen / Frintrop

Telefon: 0201 60 99 79 40

E-Mail: cf@wierig-immo.eu

Ihr Ansprechpartner

Frau Celine Fuhlrott

Impressum

www.wierig.eu/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.wierig.eu

