

**\* RESERVIERT \* Mit Charme & Persönlichkeit! Traumhafte Maisonettewohnung in Burgaltendorf**

45289 Essen / Burgaltendorf, Dachgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: MM-005892



Wohnfläche ca.: **105 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4,5** - Kaufpreis: **284.000 EUR**



## \* RESERVIERT \* Mit Charme & Persönlichkeit! Traumhafte Maisonettewohnung in Burgaltendorf

Objekt ID	MM-005892
Objekttypen	Dachgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	(Burgaltendorf) 45289 Essen / Burgaltendorf Nordrhein-Westfalen
Etage	2
Wohnfläche ca.	105 m <sup>2</sup>
Zimmer	4,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1977
Zustand	gepflegt
Ausstattung	gehoben
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	1
Garage	15.000 EUR (Anzahl: 1)
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Balkon, Balkon/Terrasse Südwest, Dusche, Garage, Gäste-WC, Keller, Massivbauweise, Tageslichtbad
Käuferprovision	3,57% inkl. Mehrwertsteuer
Hausgeld	578,75 EUR
Kaufpreis	284.000 EUR



## Objektbeschreibung

In ruhiger und gefragter Sackgassenlage von Essen-Burgaltendorf bietet diese äußerst gepflegte Maisonettewohnung einen familienfreundlichen Grundriss und einen idyllischen Ausblick auf die Felder von Essen-Burgaltendorf.

Gelegen in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten überzeugt die helle Wohnung mit ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 4,5 Räumen. Die untere Ebene beeindruckt mit einem offenen Eingangsbereich, welcher Ihnen viel Platz für eine Garderobe und einen ersten Arbeitsbereich bietet. Von hier aus öffnet sich der Grundriss hervorragend projiziert in den ersten Privatbereich der Wohnung. Hier fügen sich ein Tageslichtbad mit Dusche und Wanne sowie ein großes Schlafzimmer mit Blick ins Grüne hervorragend in die Raumstruktur ein. Auch finden Sie hier einen Abstellbereich, welcher derzeit mit einer Waschmaschine versehen ist.

Der große Wohn- und Essbereich ist mit einem hochwertigen Parkettboden versehen und öffnet sich zu einem großen Südwestbalkon mit elektrischer Markise. Der moderne Zuschnitt des Raumes offeriert Ihnen viel Stellfläche für einen großen Esstisch sowie für eine schöne Wohnlandschaft. Das Angebot der ersten Ebene wird durch eine abgeschlossene Küche abgerundet.

Die obere Ebene ist über eine komfortabel begehbare Treppe erreichbar. Große Dachflächenfenster, welche noch in diesem Jahr erneuert werden, schaffen ideale Belichtungsverhältnisse. Hier lassen sich neben einem weiteren Arbeitsbereich durch leichte Grundrissänderungen hervorragend zwei Kinderzimmer realisieren. Auch die weitere Nutzung als großzügiger Arbeitsbereich ist weiterhin ideal denkbar. Ein helles Tageslichtbadezimmer mit Dusche komplettiert die obere Ebene.

Eine im Teileigentum stehende Garage (15.000,00 €) sowie ein eigener Kellerraum sind ebenfalls kaufgegenständlich. Die Beheizung des Objektes erfolgt über eine Gas-Zentralheizung.

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem charmanten Zuhause begeistern!

## Ausstattung

- Hervorragende Wohnlage von Essen-Burgaltendorf
- Sackgassenlage
- Familienfreundliches & Grünes Wohnumfeld
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 6-Wohneinheiten
- Lage: 2. Obergeschoss Maisonettewohnung
- Ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4,5 Zimmer
- Offen gestalteter Eingangsbereich
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Echtholzparkettboden
- Balkon mit Südwestausrichtung
- Elektrische Markise



- 1 Schlafbereich auf der ersten Ebene
- Tageslichtbad Dusche & Wanne
- Abstellraum (mit Waschmaschinenanschluss)
- Komfortabel begehbare Treppenanlage
- Gut geschnittener Aufgangsbereich (weiterer Arbeitsbereich)
- Großes Kinder- oder Arbeitszimmer
- Tageslichtbad mit Dusche Ebene 2
- Kellerraum
- Waschküche
- Garage im Teileigentum 15.000 €

## Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung vorbehalten. Aufgrund des Gesetzes über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz - GwG) von 2008 sind wir im Zuge der allgemeinen Sorgfaltspflicht dazu verpflichtet, spätestens wenn Kaufinteresse bekundet wird, Ihre Personalien zu überprüfen und dies auch dem Gesetzgeber gegenüber nachzuweisen. Bitte haben Sie daher Verständnis, dass wir eine Kopie Ihres Personalausweises anfertigen müssen. Diese sowie sämtliche Daten werden durch uns selbstverständlich streng vertraulich behandelt. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen des Kunden ist der Sitz unserer Firma. Ist der Kunde Kaufmann im Sinne des HGB ist Gerichtsstand der Sitz unserer Firma.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	06.08.2031
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	1977
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	136,10 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)



## Lage

Burgaltendorf zählt zu den beliebtesten Essener Stadtteilen und hat sich seinen dörflichen Charakter über die Jahre bewahren können. Dieser Standort ist heute durch Wohngebiete, etwas Landwirtschaft und die Ruine der Burg Altendorf geprägt, die um 1180 erbaut wurde. Mit dieser Wohnlage haben Sie alle Annehmlichkeiten direkt vor der Tür, ob Bäcker, Apotheke oder Lebensmittelladen: Alles ist fußläufig in wenigen Schritten erreichbar. Eine Bushaltestelle garantiert durch die Buslinien SB 15 und 180/166 eine schnelle Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Durch eine Grundschule mit Ganztagsbetreuung und mehrere Kindergärten bietet Burgaltendorf ein familienfreundliches Umfeld. Die Auffahrten zur B 227 bzw. A 46 sind in wenigen Minuten erreicht. Aber auch die Freizeit kommt nicht zu kurz: Zahlreiche Jogging- und Fahrradstrecken bringen Abwechslung in die sportliche Tagesgestaltung.





Ansicht Wohn- und Essbereich



Ansicht Wohnbereich



Ansicht Essbereich



Ansicht Balkon



Weitere Ansicht Balkon





Ansicht Eingangsbereich



Ansicht Schlafbereich Ebene 1



Ansicht Aufgangsbereich Ebene 2



Ansicht Küche



Ansicht Tageslichtbadezimmer Ebene 1



Weitere Ansicht Tageslichtbadezimmer Ebene 1





Ansicht Diele zum Bad & Schlafbereich



Ansicht Aufgangsbereich Ebene 2



Weitere Ansicht Aufgangsbereich Ebene 2



Ansicht Kinder- oder Arbeitsbereich 2 Ebene



Ansicht Tageslichtduschbad Ebene 2

