

## Guten Morgen Sonnenschein !

45134 Essen, Dachgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: MM-001597



„Guten Morgen Sonnenschein !“

Wohnfläche ca.: **103 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **250.000 EUR**



## Guten Morgen Sonnenschein !

Objekt ID	MM-001597
Objekttypen	Dachgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	(Stadtwald) 45134 Essen
Etage	3
Wohnfläche ca.	103 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Separate WC	1
Balkone	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1998
Zustand	gepflegt
Stellplätze gesamt	2
Tiefgaragenstellplätze	10.000 EUR (Anzahl: 2)
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Balkon, Dusche, Einbauküche, Keller, Neubau, Separates WC, Tageslichtbad
Käuferprovision	3,98% zzgl. MwSt.
Hausgeld	200 EUR
Kaufpreis	250.000 EUR



## Objektbeschreibung

Diese großzügig geschnittene Maisonette-Wohnung aus dem Baujahr 1998 in Essen-Stadtwald überzeugt durch ihre zentrale Lage und ihrem extragroßen Südbalkon.

Die Diele empfängt Sie mit Echtholzparkett, das sich durch den gesamten Wohnbereich zieht. Direkt im Eingangsbereich liegt ein praktisches Gäste-WC. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer Dusche und einem Fenster ausgestattet und wurde modern weiß gefliest. Vom offenen Wohnbereich haben Sie Zugang auf den sonnigen Balkon. Über eine raffinierte Rundung gelangen Sie in die Küche. Ebenfalls auf dieser Ebene liegt ein Kinder- oder Arbeitszimmer.

Über die Treppe gelangen Sie in den ausgebauten Spitzboden, welcher momentan als Schlafzimmer genutzt wird. Außerdem schließt sich ein begehrter Kleiderschrank an. In diesem Raum finden Sie zudem eine Klimaanlage für die warmen Sommertage. Beheizt wird die Wohnung über eine Gas-Zentralheizung.

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum. Zwei Tiefgaragenstellplätze werden zu einem Preis von jeweils 10.000,00€ angeboten.

## Ausstattung

- 103m<sup>2</sup> Maisonette Wohnung
- großer Südbalkon
- voll ausgestattete Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- begehrter Kleiderschrank im Schlafzimmer
- Echtholzparkett im Wohnbereich
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC
- Rollläden
- Klimaanlage auf zweiter Ebene
- Kabel-TV im Wohn- und im Schlafzimmer
- zwei Tiefgaragenplätze zu je 10.000,00€
- Treppenhausreinigung inklusive
- Kellerraum
- aktuell noch vermietet
- Bei Selbstnutzung 9 Monate Kündigungszeit

## 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



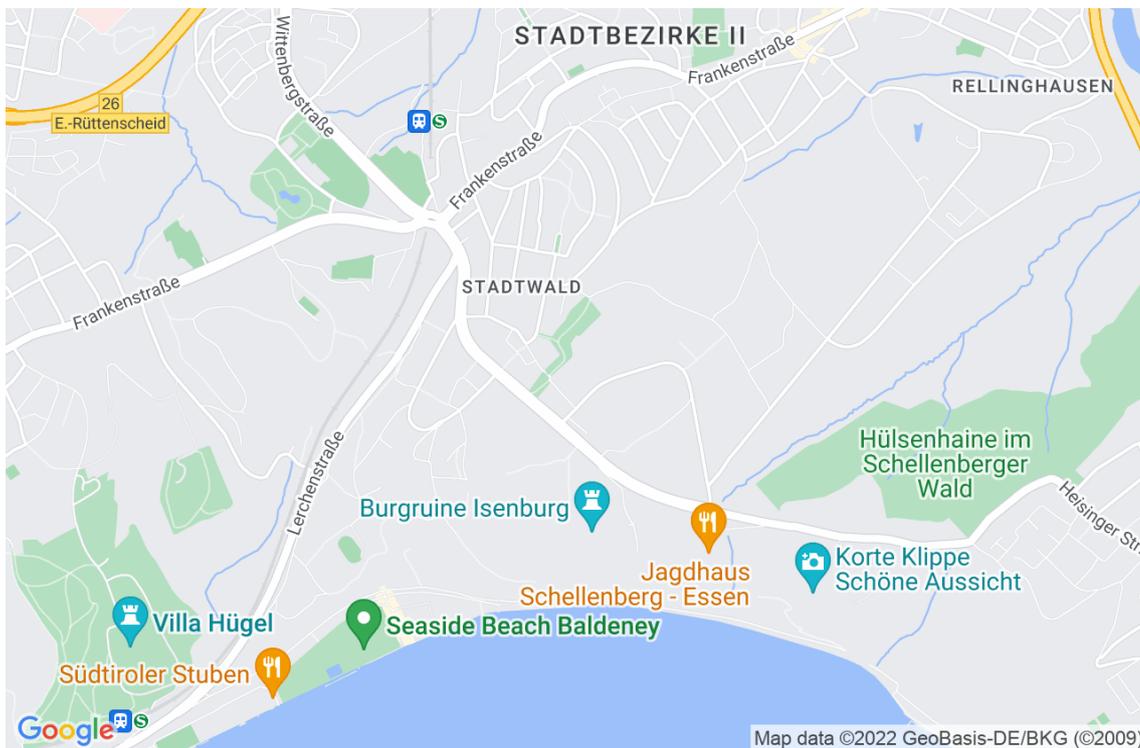


Sitz unserer Firma. Ist der Kunde Kaufmann im Sinne des HGB ist Gerichtsstand der Sitz unserer Firma.



## Lage

In beliebter Lage von Essen-Stadtwald finden Sie alle Annehmlichkeiten fast direkt vor der Haustür: Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich am Stadtwaldplatz oder im nahen Umfeld. Der öffentliche Nahverkehr bringt Sie vom Stadtwaldplatz aus in alle Richtungen. Auch der S-Bahnhof ist fußläufig erreichbar. Nach Feierabend und am Wochenende laden der angrenzende Schellenberger Wald, sowie der nur wenige Minuten entfernte Baldeneysee zur Freizeitgestaltung ein. Erkunden Sie die abwechslungsreichen Wanderstrecken oder genießen Sie ein Picknick in den Ruhrauen.



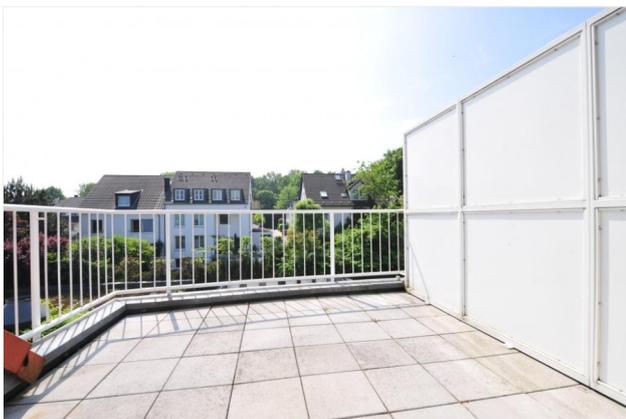


„Guten Morgen Sonnenschein !“

Essbar mit Fernblick



Küche bereits vorhanden



Südbalkon



Arbeits- oder Kinderzimmer



Tageslichtbad



Gäste-WC





Treppe zum Schlafzimmer

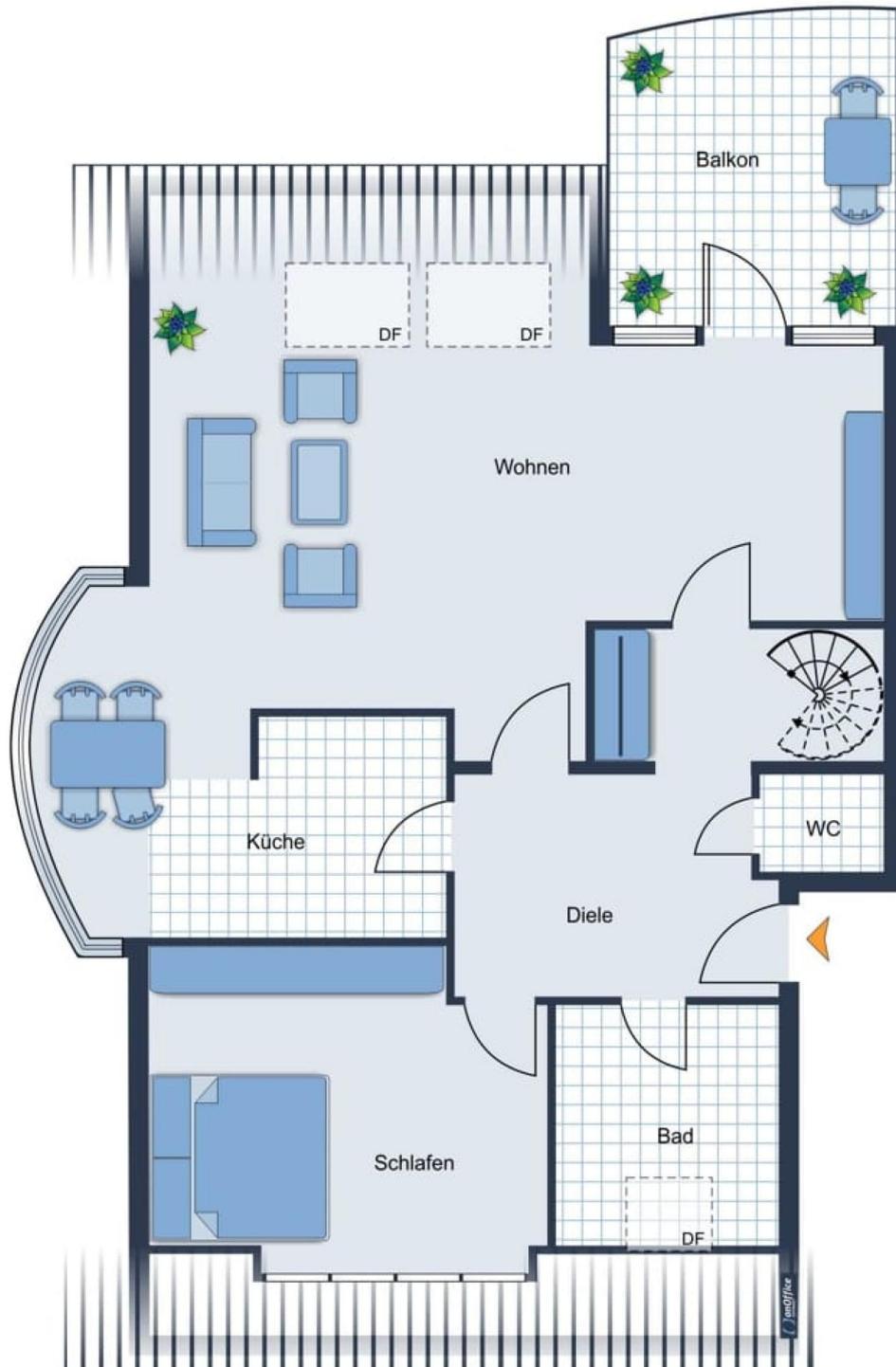


Schlafzimmer oben mit begehbarem Kleiderschra



## Grundriss

Grundriss untere Wohnebene



## Grundriss

Grundriss Spitzboden

