Sonnenoase mit Herz!

45289 Essen / Burgaltendorf, Erdgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: MM-002037

Wohnfläche ca.: **105 m²** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **349.000 EUR**

Frick Immobilien GmbH
Frau Hanna Salman

essen@mein-makler.com
www.mein-makler.com

Tel. 02018090388

Sonnenoase mit Herz!

Objekt ID	MM-002037
Objekttypen	Erdgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	(Burgaltendorf) 45289 Essen / Burgaltendorf
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	105 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	1
Heizungsart	Etagenheizung
Baujahr	1975
Zustand	teil-/vollsaniert
Ausstattung	gehoben
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	1
Garage	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Gartennutzung, Gäste-WC, Keller, Massivbauweise, Seniorengerecht, Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	3,98% zzgl. MwSt.
Hausgeld	230 EUR
Kaufpreis	349.000 EUR

Frick Immobilien GmbH
Frau Hanna Salman
essen@mein-makler.com
www.mein-makler.com
Tel. 02018090388

Objektbeschreibung

Im Erdgeschoss eines sehr gepflegten 2-Parteienhauses, in einer ruhigen Seitenstraße Burgaltendorfs finden Sie diese etwa 105 m² große 4-Zimmer-Wohnung mit traumhafter Terrasse. Sie besticht durch einen optimalen Grundriss und einen schönen Blick in den eigenen Garten.
Das geräumige Entree bietet zu Ihrer Rechten Zugang zum Schlafbereich und zu dem barrierefreien Duschbad, das 2015 aufwendig saniert wurde. Das großzügige Schlafzimmer offeriert genügend Raum für einen großen Kleiderschrank und einen wunderschönen Blick in den ruhigen Garten.
Von der Diele erreicht man zu Ihrer Linken das Gäste-WC, die geräumige Küche und zwei weitere helle Räume die vielseitig genutzt werden können. Ob Kinderzimmer, Gäste- oder Arbeitszimmer - alles ist hier denkbar.
Das Highlight der Wohnung ist der helle Wohn-/ und Essbereich. Er bietet großzügig Platz, um Ihre Wohnträume Wirklichkeit werden zu lassen. Durch die große Fensterfront erhalten Sie hier sehr viel natürliches Licht und einen offenen Ausblick in den Garten. Die Terrasse mit elektrischer Markise liegt in Süd-West-Lage, sodass Sie hier im Sommer die Sonnenstunden bestens genießen können.
Die gesamte Wohnung ist mit elektrischen Rollläden ausgestattet und wird über eine Gas-Etagenheizung beheizt. Im Kellergeschoss befindet sich eine separate Waschküche nebst zwei großen Kellerräumen mit Zugang zum Garten und ein weiteres Gäste-WC. Eine Einzelgarage mit einem Stellplatz runden das Angebot ab.
Wir konnten Ihr Interesse wecken? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

Ausstattung

- Baujahr 1975 jedoch umfangreich ab 2005 saniert
- ca.105 m² Wohnfläche
- Erdgeschosswohnung mit 4 Zimmer
- großer Garten mit Terrasse
- Hausgeld 240,00 ohne Heizkosten
- Gasetagenheizung 2005
- Elektrik 2005
- Wasserleitungen 1975 und 2015
- Fenster 1976
- Dach 1976
- Bäder und Gäste-WC 2015
- 2 Kellerräume mit Ausgang zum Garten
- elektrische Rollläden
- elektrische Markise
- Haustür 2013
- Garage mit Stellplatz

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	04.05.2026
Baujahr lt. Energieausweis	2005
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	225,20 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	E

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.

Frick Immobilien GmbH
Frau Hanna Salman
essen@mein-makler.com
www.mein-makler.com
Tel. 02018090388

Gartenterrasse

Ausblick in den Garten

Gartenkamin

Terrasse

Impressionen

Entreé

Frick Immobilien GmbH
Frau Hanna Salman

essen@mein-makler.com
www.mein-makler.com

Tel. 02018090388

Esszimmer

Küche

Impressionen

Küche

Zimmer 1 Ansicht 1

Zimmer 1 Ansicht 2

Frick Immobilien GmbH
Frau Hanna Salman

essen@mein-makler.com
www.mein-makler.com

Tel. 02018090388

Zimmer 2

Impressionen

Wohnbereich

Wohn-Essbereich

Diele

Gäste WC

Frick Immobilien GmbH
Frau Hanna Salman

essen@mein-makler.com
www.mein-makler.com

Tel. 02018090388

Duschbad

Badezimmer

Schlafzimmer

Garten

Rückansicht

Vorgarten

Frick Immobilien GmbH
Frau Hanna Salman

essen@mein-makler.com
www.mein-makler.com

Tel. 02018090388

Impressionen

Mein Zuhause

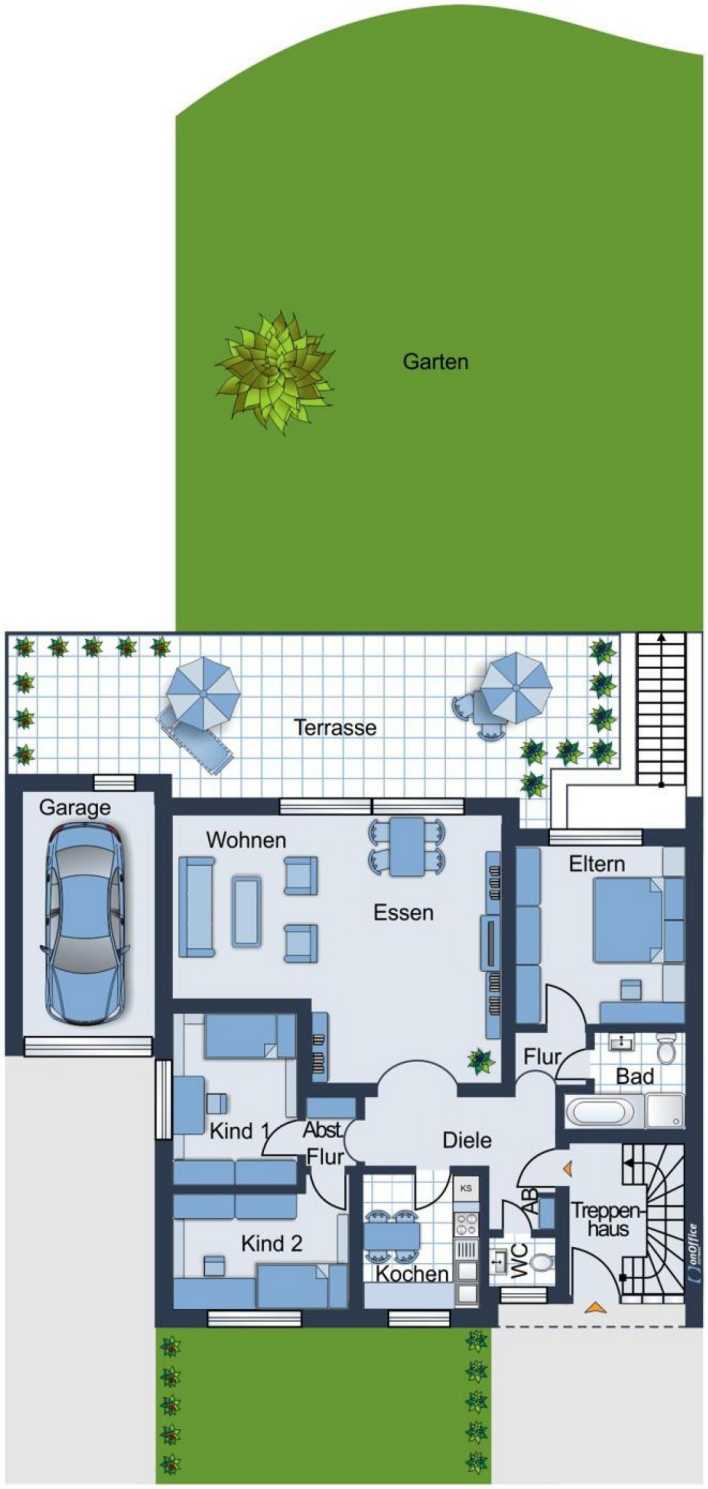
Frick Immobilien GmbH
Frau Hanna Salman

essen@mein-makler.com
www.mein-makler.com

Tel. 02018090388

Grundriss

ETW Nr.1



Frick Immobilien GmbH
Frau Hanna Salman

essen@mein-makler.com
www.mein-makler.com

Tel. 02018090388