

Gemütliche vermietete Eigentumswohnung im Herzen von Überruhr-Hinsel!

45277 Essen / Überruhr-Hinsel, Erdgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: MM-002206



Wohnfläche ca.: **63,37 m²** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **135.000 EUR**



Gemütliche vermietete Eigentumswohnung im Herzen von Überryhr-Hinsel!

Objekt ID	MM-002206
Objekttypen	Erdgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	(Überryhr-Hinsel) 45277 Essen / Überryhr-Hinsel
Etage	EG
Wohnfläche ca.	63,37 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1983
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	1
Stellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Kabel-/Sat-TV, Keller, Massivbauweise, Seniorengerecht
Käuferprovision	3,87% inkl. MwSt.
Hausgeld	228 EUR
Kaufpreis	135.000 EUR



Objektbeschreibung

In zentraler Lage von Essen Überraehr-Hinsel, befindet sich diese ca. 63 m² große 2,5 Zimmerwohnung im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit 6-Einheiten. Die Wohnung besticht mit hellen Räumen und einem durchdachten Grundriss. Über eine kleine Diele erreichen Sie alle Räume der Wohnung. Vom Eingangsbereich aus separiert sich das Badezimmer sowie der Schlafbereich nach rechts ab. Das mit einer Duschwanne ausgestattete Tageslichtbadezimmer verfügt über eine gute Größe und grenzt an den Schlafbereich. Dieser gliedert sich ruhig zur Rückseite des Objektes an und ist ebenfalls wie die gesamte Wohnung mit Rollläden ausgestattet. Die Küche fügt sich gelungen in den Grundriss ein.

Das Highlight der Immobilie ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit Zugang zu einer schönen Loggia. Diese lädt an warmen Tagen zu Verweilen ein und offeriert Ihnen Zugang zu einem kleinen Vorratsraum. Die Wohnung ist derzeit vermietet und der nicht umlagefähige Anteil des Hausgeldes liegt bei ca. 17 %.

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung. Ein Kellerraum sowie ein privater PKW-Außenstellplatz runden das Angebot ab!

Wir haben Ihr Interesse geweckt?

Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

Ausstattung

- Zentrale und dennoch Grüne Wohnlage
- Überraehr-Hinsel
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 6-Einheiten
- Baujahr 1983
- Gelegen im Hochparterre
- Ca. 63 m² Wohnfläche
- 2-Zimmer
- Geräumiger Wohn- und Essbereich
- Loggia
- Tageslichtbadezimmer
- Rollläden
- Keller
- PKW-Außenstellplatz
- Treppenhausreinigung extern
- Winterdienst extern
- Gas-Zentralheizung
- 228,00 € Hausgeld inkl. Instandhaltungsrückstellung
- vermietet

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 Firm

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	27.07.2028
Baujahr lt. Energieausweis	1984
Primärenergieträger	Gas



Lage

Dieses Objekt liegt zentral und doch naturnah in Übrerruhr- Hinsel. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, aber auch Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar und gestalten die Gegend sehr familienfreundlich. Die Anbindung ist ebenfalls hervorragend, mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, aber auch per PKW gelangen Sie schnell in die Essener Innenstadt oder an Ausflugsziele. Alltag und Freizeit lassen sich hier hervorragend komfortabel gestalten! Der Ludwingkessingpark ist fußläufig in 5 Minuten zu erreichen, ebenso wie die Ruhrwiesen.





Ansicht Wohnbereich



Ansicht Essbereich



Ansicht Küche



Ansicht Balkon



Weitere Ansicht



Ansicht Schlafzimmer





Ansicht Badezimmer

