

## „Entspanntes Wohnen garantiert: Moderne Eigentumswohnung in ruhiger Altendorfer Umgebung“

45143 Essen / Altendorf, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: MM-005916



Wohnfläche ca.: 77,79 m<sup>2</sup> - Zimmer: 3 - Kaufpreis: 170.000 EUR



## „Entspanntes Wohnen garantiert: Moderne Eigentumswohnung in ruhiger Altendorfer Umgebung“

Objekt ID	MM-005916
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	(Altendorf) 45143 Essen / Altendorf
Etagen im Haus	1
Wohnfläche ca.	77,79 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	8 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Separate WC	1
Balkone	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1994
Ausstattung	gehoben
Bauweise	Massiv
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Balkon/Terrasse Südwest, Einbauküche, Gäste-WC, Massivbauweise, Separates WC
Käuferprovision	3,57 % inkl. Mehrwertsteuer
Hausgeld	280 EUR
Kaufpreis	170.000 EUR



## Objektbeschreibung

Die Wohnung präsentiert sich als durchdachter Wohnraum mit einer äußerst gelungenen Raumaufteilung, die sowohl den Bedürfnissen nach Privatsphäre als auch geselligem Beisammensein gerecht wird. Beim Betreten der Wohnung führt der einladende Eingangsbereich zu den zwei Schlafzimmern, die großzügig geschnitten sind und somit vielfältige Möglichkeiten für individuelle Gestaltung und persönlichen Rückzug bieten.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich, der nicht nur durch seine Größe, sondern auch durch seine harmonische Gestaltung besticht. Dieser Bereich fungiert als Treffpunkt für gemütliche Zusammenkünfte und gesellige Abende. Die offene Gestaltung schafft eine luftige Atmosphäre, die das Wohngefühl weiter intensiviert.

Von diesem zentralen Bereich aus gelangt man auf die beeindruckende Loggia, die nach hinten raus absolute Ruhe offeriert. Dieser Outdoor-Raum wird schnell zu einem Lieblingsplatz, sei es für entspannte Stunden mit einem Buch oder für gesellige Treffen mit Freunden und Familie.

Die Küche ist nicht nur funktional, sondern auch ansprechend geschnitten. Hier wird das Zubereiten von Mahlzeiten zu einem Genuss.

Das Badezimmer ist kompakt und dennoch geschmackvoll gestaltet. Es ist mit allen notwendigen Sanitäranlagen ausgestattet, um den täglichen Komfort zu gewährleisten. Ein zusätzliches Gäste-WC vervollständigt neben einer geräumigen Abstellkammer das Raumangebot und sorgt für zusätzliche Annehmlichkeiten.

Zusammenfassend bietet diese Wohnung nicht nur eine durchdachte Raumaufteilung, sondern auch einen gelungenen Mix aus funktionaler Ausstattung und ästhetischer Gestaltung. Die Verbindung von Innen- und Außenbereich durch die Loggia sowie die beeindruckende Ruhe machen diese Wohnung zu einem einzigartigen Wohnerlebnis.

## Ausstattung

- In guter Lage von Essen Altendorf
- 5 Wohneinheiten im Haus
- 1. Obergeschoss
- 3 Zimmer
- ca. 78,00 m<sup>2</sup>
- gelungener Grundriss
- Lichtdurchfluteter Schlaf- und Wohnbereich
- 1x große moderne Einbauküche
- 1x Loggia angrenzend zum Wohnzimmer
- Zusätzliches Arbeitszimmer/Kinderzimmer
- Badezimmer mit Dusche und Wanne
- Gäste-WC
- Gas-Zentralheizung (Kombitherme)
- Energiebedarfswert: 115,4 kWh



- Baujahr 1994
- 1x Kellerraum
- Waschkeller
- Fahrradkeller
- Hausgeld: 280,00 €
- bewohnt vom Eigentümer

## 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	Verbrauchsausweis
Gültig bis	19.04.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	1994
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	115,90 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	D



## Lage

Die charmante Etagenwohnung befindet sich in Essen Altendorf, einem zentralen Stadtteil Essens. Die Lage zeichnet sich durch ihre gute Erreichbarkeit aus. Die Wohnung bietet eine unmittelbare Nähe zum Niederfeldsee, einem malerischen Naherholungsgebiet, das zu entspannenden Spaziergängen einlädt.

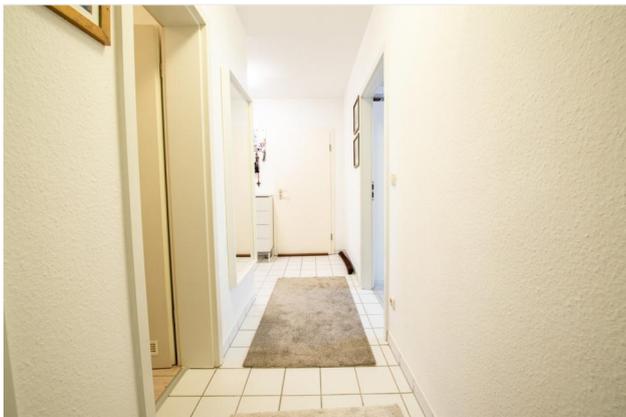
Die Wohnung ist auch ideal für Studierende, da sie eine schnelle Anbindung an die Universität bietet. Zudem ist das Essener Zentrum gut erreichbar, sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto. In der Umgebung finden Sie eine vielfältige Auswahl an Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten, die Ihren täglichen Bedürfnissen gerecht werden.

Genießen Sie die Vorzüge dieser Lage, die eine ausgewogene Kombination aus Ruhe, Natur und guter Erreichbarkeit bietet.





Eingangsbereich



Flur



Wohn- und Essbereich Ansicht 1



Wohn- und Essbereich Ansicht 2



Wohn- und Essbereich Ansicht 3





Loggia Ansicht 1



Loggia Ansicht 2



Küche Ansicht 1



Küche Ansicht 2



Kinderzimmer



Schlafzimmer





Gäste-WC



Badezimmer Ansicht 1



Badezimmer Ansicht 2



Rückseite Gebäude

