

## Traumhafte 4-Zimmer-Oase

45134 Essen, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: MM-005299



Wohnfläche ca.: **104,43 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **315.000 EUR**



## Traumhafte 4-Zimmer-Oase

Objekt ID	MM-005299
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	(Rellinghausen) 45134 Essen Nordrhein-Westfalen
Etage	1
Etagen im Haus	1
Wohnfläche ca.	104,43 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	8 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Separate WC	1
Balkone	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1900
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Balkon/Terrasse Süd, Einbauküche, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Keller, Separates WC
Käuferprovision	3,57 % inkl. Mehrwertsteuer
Hausgeld	452 EUR
Kaufpreis	315.000 EUR



## Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen diese 4-Zimmer-Wohnung in einer ruhigen und naturnahen Umgebung vorstellen zu dürfen.

Die Wohnung befindet sich in einer sehr attraktiven Lage direkt an einer Fahrradtrasse und bietet neben einer harmonischen Wohnumgebung zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.

Die großzügige Wohnung beeindruckt durch ihre durchdachte Raumaufteilung. Mit insgesamt vier Zimmern, darunter zwei Schlafbereiche, bietet sie ausreichend Platz für Familien oder Paare mit Raumbedarf. Der Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und beeindruckt durch seine Helligkeit sowie den direkten Zugang zum Balkon. Dieser lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet einen wundervollen Blick auf die grüne Umgebung.

Die Küche ist funktional und großzügig gestaltet, was das Kochen zu einem Vergnügen macht. Hier findet man ausreichend Platz für gemeinsame Kochabende und die Zubereitung kulinarischer Köstlichkeiten.

Das Badezimmer ist nicht nur modern, sondern auch mit Tageslicht durchflutet, was für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Hier können Sie sich in Ruhe zurückziehen und entspannen.

Das Gäste-WC überzeugt durch seine zeitgemäße Gestaltung.

Zusätzlich zeichnet sich das Objekt durch zwei praktische Abstellkammern im Hausflur aus, die einen effizienten und gut organisierten Lebensstil ermöglichen.

Diese Wohneinheit bietet ein ideales Fundament, um Ihr persönliches Paradies zu schaffen. Dank der großzügigen Räume und der gut durchdachten Aufteilung steht Ihrem neuen Wohnraum nichts mehr im Weg. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieses Angebots selbst zu überzeugen.

## Ausstattung

- gepflegtes Mehrfamilienhaus
- Baujahr 1900 nachhaltig saniert
- 1. Obergeschoss
- 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 8 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 4 Zimmer
- geräumiger Wohn- und Essbereich
- geräumige Schlafbereiche
- Tageslichtbadezimmer



- Kellerraum
- Gas-Zentralheizung 2022
- vermietet
- Jahresrohertrag: 12.720,00 €

## 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	22.10.2028
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1900
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	237,79 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	G



## Lage

Rellinghausen ist im Essener Süden ein sehr beliebter Stadtteil. Zwischen Stadtwald, Bergerhausen und Huttrop gelegen, wohnt man hier mit einer sehr guten Verkehrsanbindung. Haltestellen des ÖPNV sind fußläufig erreichbar, es gibt gute Verbindungen mit Bahn und Bus in sämtliche Richtungen. In wenigen Minuten ist man mit dem Auto auf der A52 und A40. Aber auch der Freizeitwert kommt hier nicht zu kurz, denn der Schellenberger Wald liegt quasi vor der Tür, die Ruhr mit Spazier- und Fahrradwegen ist ebenfalls schnell erreicht. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken etc. sind im nahen Umfeld vorhanden.





Eingangsbereich Ansicht 1



Eingangsbereich Ansicht 2



Essbereich Ansicht 1



Essbereich Ansicht 2



Essbereich Ansicht 3





Essbereich Ansicht 4



Wohnbereich Ansicht 1



Wohnbereich Ansicht 2



Arbeitszimmer/Kinderzimmer



Schlafzimmer



Küche





Tageslichtbadezimmer



Gäste-WC



Balkon

