

Barrierefreies Wohnjuwel mit Weitblick

45133 Essen, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: MM-005772



Wohnfläche ca.: **95 m²** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **229.000 EUR**



Barrierefreies Wohnjuwel mit Weitblick

Objekt ID	MM-005772
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	(Stadtwald) 45133 Essen
Etage	7
Etagen im Haus	7
Wohnfläche ca.	95 m ²
Nutzfläche ca.	8 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Separate WC	1
Balkone	2
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1974
Zustand	gepflegt
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	1
Tiefgaragenstellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Massivbauweise, Personenaufzug, Seniorengerecht, Separates WC, Tiefgarage
Käuferprovision	3,57 % inkl. Mehrwertsteuer
Hausgeld	488 EUR
Kaufpreis	229.000 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 mit einem atemberaubenden Blick bis nach Bochum aufwartet. 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. Darüber hinaus gewährt die Küche Zugang zum Balkon, von dem aus Sie einen Panoramablick über ganz Essen erleben können. Dieser zusätzliche Außenbereich bietet Raum für Entspannung und eröffnet die Möglichkeit, die beeindruckende Aussicht über die Stadt zu genießen.

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 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 und den Balkon sowie die beeindruckenden Ausblicke machen diese Wohnung zu einem einzigartigen Wohnerlebnis.

Ausstattung

- In guter Lage von Essen Stadtwald
- 3 Zimmer
- 95,00 m²
- gelungener Grundriss
- Seniorengerecht
- Lichtdurchfluteter Schlaf- und Wohnbereich
- 1x an Küche angebundener Balkon
- 1x große Loggia angrenzend zum Wohnzimmer
- Zusätzliches Arbeitszimmer/Kinderzimmer
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- großer Einbauschränk in der Diele



- Badezimmer mit Dusche und Wanne
- Gäste WC
- Energiebedarfswert: 130 kWh
- Baujahr 1974
- 1x Tiefgaragenstellplatz
- 1x Kellerraum
- Hausgeld: 488,00 €
- ab dem 01.06.2024 bezugsfrei
- Jahresrohertrag Wohnung: 8520,00 €
- Jahresrohertrag Garage: 480,00 €

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

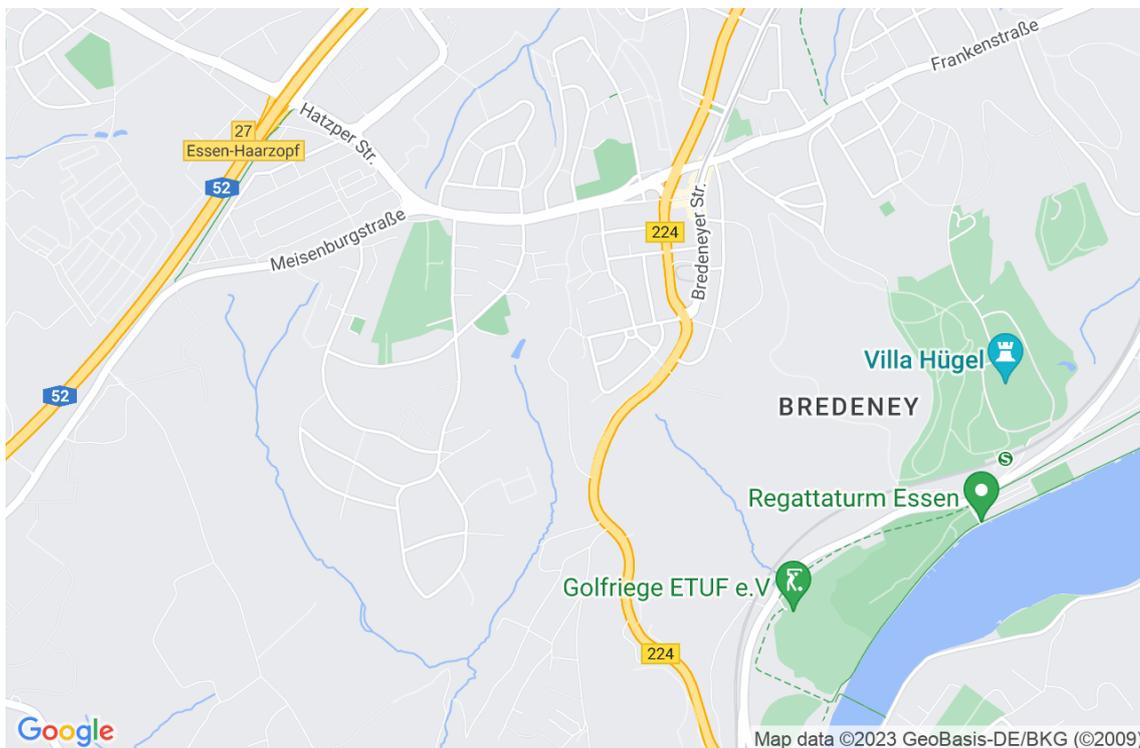
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	06.09.2028
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	1974
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	130,00 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	D



Lage

Stadtwald - ein sehr beliebter Stadtteil Essens - mit guter Anbindung an Rüttenscheid zur einen Seite und Bredeney sowie Heisingen zur anderen Seite. In der Nähe des Uhlenkrugs gelegen, wohnt man hier im Grünen. Zu Fuß sind die Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs bequem erreichbar, mit dem Auto ist man schnell am Stadtwaldplatz und findet hier eine Vielzahl an Geschäften - vom guten Einzelhandel über den Supermarkt bis hin zu Ärzten und Apotheken ist alles vertreten.

Natürlich ist der Freizeitwert hier besonders groß - der Wald vor der Tür lädt Sie zum Spazieren, Mountainbiken oder Joggen ein, der Baldeneysee ist nur wenige Autominuten entfernt.





Eingangsbereich Ansicht 1



Eingangsbereich Ansicht 2



Eingangsbereich Ansicht 3



Badezimmer Ansicht 1



Badezimmer Ansicht 2





Badezimmer Ansicht 3



Kinderzimmer/Arbeitszimmer



Schlafzimmer



Küche



Balkon



Wohn- und Essbereich Ansicht 1





Loggia Ansicht 1



Loggia Ansicht 2

