

Nestwärme - 2 Zimmer Wohnung !

45307 Essen, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: MM-005891



Wohnfläche ca.: **75 m²** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **99.000 EUR**



Nestwärme - 2 Zimmer Wohnung !

| | |
|----------------------------|--|
| Objekt ID | MM-005891 |
| Objekttypen | Etagenwohnung, Wohnung |
| Adresse | 45307 Essen |
| Etagen im Haus | 3 |
| Wohnfläche ca. | 75 m ² |
| Zimmer | 2 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Wesentlicher Energieträger | Strom |
| Baujahr | 1955 |
| Zustand | gepflegt |
| Ausstattung | Standard |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung / Merkmale | Badewanne, Balkon/Terrasse Ost, Massivbauweise |
| Käuferprovision | 3,57 % inkl. Mehrwertsteuer |
| Hausgeld | 222 EUR |
| Kaufpreis | 99.000 EUR |



Objektbeschreibung

Eingebettet im Herzen des lebendigen Essen-Krays erwartet Sie diese entzückende Eigentumswohnung im dritten Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt neun Wohneinheiten. Auf ca. großzügigen 75 m² offenbart sich hier ein Raum, der nur darauf wartet, in ein gemütliches Zuhause verwandelt zu werden.

Betritt man diese Wohnung, wird man von zwei einladenden Zimmern begrüßt, einem behaglichen Wohnbereich mit integriertem Essbereich und einem Schlafzimmer, das Ruhe und Entspannung verspricht. Das Badezimmer mit einladender Wanne rundet das Wohlfühlerlebnis ab. Doch das eigentliche Highlight dieser Wohnung ist zweifellos der großzügige Balkon, der in Richtung Osten ausgerichtet ist. Hier können Sie den bezaubernden Sonnenaufgang am Morgen mit einer köstlichen Tasse Kaffee oder Tee zelebrieren und dem Tag einen zauberhaften Start verleihen.

Die Wohnung wird durch eine Elektrische Heizung beheizt, die zu Beginn des Jahres 2023 einer liebevollen Modernisierung unterzogen wurde. Im Zuge dieser Modernisierung wurde eine Infrarot-Heizung installiert, um auch in den kälteren Monaten wohlige Wärme zu garantieren.

Diese charmante Wohnung verkörpert eine wundervolle Symbiose aus Modernität, Gemütlichkeit und einem Hauch von Luxus. Lassen Sie sich verzaubern von diesem außergewöhnlichen Heim, das nicht nur durch seine Ausstattung, sondern auch durch die liebevolle Pflege und den Blick auf den aufgehenden Sonnenhimmel begeistert.

Tauchen Sie ein in dieses außergewöhnliche Heim, das Sie mit offenen Armen empfängt.

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Ihren ganz persönlichen Besichtigungstermin!

Ausstattung

- zentrale Lage von Essen Kray
- gute Verkehrsanbindungen
- 3. OG
- 2 Zimmer-Wohnung
- ca. 75 m²
- großer Wohnbereich
- Duschwanne
- Infrarot-Heizung
- Modernisierung 2023 Infrarot-Heizung
- Laminatboden
- Guter Grundriss
- ideal für Langzeitvermietung
- hervorragend für Berufspendler
- ideal für Kapitalanleger
- vermietet
- aktuelle Kaltmiete monatlich: 420 EUR



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 | 20.10.2023 |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| Baujahr | 1955 |
| Wesentlicher Energieträger | Strom |
| Endenergieverbrauch | 208,90 kWh/(m ² ·a) |
| Energieeffizienzklasse | E |



Lage

Der Stadtteil Kray liegt östlich der Stadtmittle und ist somit perfekt an weitere Hochburgen des Ruhrgebietes angebunden. Die A 40, A 42 und A 52 sind schnell erreichbar und auch eine gute Anbindung an den Nahverkehr ist vorhanden. Der 1900 -1915 entstandene Ortskern hat sich bis auf geringe Kriegsschäden unverändert erhalten. Einkäufe für den täglichen Bedarf erledigen Sie nahen Umfeld, ebenso sind dort zahlreich Arztpraxen, Schulen, Kindergärten und Banken vertreten.





Wohnbereich



Essbereich



Ansicht Diele Eingangstür



Badezimmer Wanne



Küche



Schlafzimmer





Balkon

