

Exposé

Wohnung in Essen

Helle 2,5-Zimmer Eigentumswohnung mit Balkon, Stellplatz und Einbauküche



Objekt-Nr. **OM-311506**

Wohnung

Verkauf: **155.000 €**

Ansprechpartner:
Janice Stille

45327 Essen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2002	Zustand	renoviert
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	69,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	300 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung
Übernahmedatum	01.04.2025		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir bieten eine helle und gut ausgestattete Eigentumswohnung in einem gepflegten Gebäude, das im Jahr 2002 errichtet wurde, zum Verkauf an.

Die Wohnung ist mit einer Wohnfläche von 69 Quadratmetern ideal für Singles oder Paare. Sie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, die aus 2,5 Zimmern besteht. Ein großzügiges Wohnzimmer mit separatem Essbereich führt direkt auf den Balkon, der ideal zum Entspannen einlädt. Zusätzlich bietet die Wohnung eine praktische Abstellkammer.

Besonderes Augenmerk wurde bei der Sanierung im Jahr 2020 auf die Qualität gelegt. Das Badezimmer wurde saniert und mit hochwertiger Markenkeramik (neue Dusche, neues WC, neues Waschbecken) sowie einem modernen Unterschrank ausgestattet. Auch die Fußböden (Klick-Vinyl) im Wohnzimmer, in der Küche sowie im Flur wurden im selben Jahr neu verlegt. Im Schlafzimmer liegt Parkettboden aus dem Baujahr. Elektrische Rollläden sorgen im Wohn- und Esszimmer für zusätzlichen Komfort. Die moderne Einbauküche von Nobilia ist im Kaufpreis enthalten und macht die Wohnung sofort bezugsbereit. Eine hochwertige und einbruchshemmende HPL-Wohnungseingangstür aus dem Jahr 2024 rundet die Ausstattung ab.

Die Wohnung ist mit einem umfassenden Smart-Home-System ausgestattet, welches gegebenenfalls nach Rücksprache übernommen werden kann. Dieses System umfasst eine Alarmanlage, Heizkörperthermostate, Tür- und Fensterkontakte sowie smarte Rauchwarnmelder mit integrierter Luftqualitätskontrolle, was für zusätzlichen Komfort und Sicherheit sorgt. Die Innentüren wurden durch Vollholztüren ersetzt. Eine Mini-PV-Anlage auf dem Balkon trägt zur nachhaltigen Energiegewinnung bei und ist im Kaufpreis enthalten.

Die Wohnung befindet sich in einem Haus mit nur acht Parteien, von denen die meisten Eigentümer selbst in ihren Wohnungen wohnen. Ein eigener Stellplatz im Hof sowie ein geräumiger Kellerraum stehen zur Verfügung. Darüber hinaus gibt es eine gemeinschaftliche Waschküche im Keller und die Möglichkeit zur Nutzung des Gartens.

Ausstattung

Das monatliche Hausgeld beträgt aktuell 300 Euro und beinhaltet bereits die Heizkosten sowie die Rücklage. Ab dem 01.01.2025 wird eine Senkung der Nebenkosten erwartet, da ein angepasster Umlageschlüssel für die Verbrauchskosten eingeführt wurde. In der letzten Eigentümerversammlung wurde zudem beschlossen, die Fassade neu streichen zu lassen. Die Umsetzung muss noch beauftragt werden.

Hochwertige Möbel von renommierten Marken wie Nolte und BoConcept können bei Interesse ebenfalls erworben werden.

Ein laufender Kreditvertrag mit einem Zinssatz von 1,57% mit einer Rate von 371 Euro kann ggf. bei entsprechender Bonität übernommen werden.

Fußboden:

Parkett, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Ihr neues Zuhause bietet eine überaus attraktive Lage in direkter Nähe zu Essen Schonnebeck. Fußläufig erreichen Sie bequem Geschäfte für den täglichen Bedarf und sämtliche Ärzte sind ebenfalls in der Nähe. Naturfreunde kommen durch den nahe gelegenen Nienhausen-Park auf ihre Kosten. Die Fahrradtrasse befindet sich zudem in unmittelbarer Nähe.

Die verkehrstechnische Anbindung ist ebenfalls hervorragend - die Autobahnanschlüsse der A42 und der A40 sind mit dem Auto in wenigen Minuten zu erreichen. Mehrere in der Nähe verlaufende Buslinien ermöglichen eine problemlose und schnelle Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

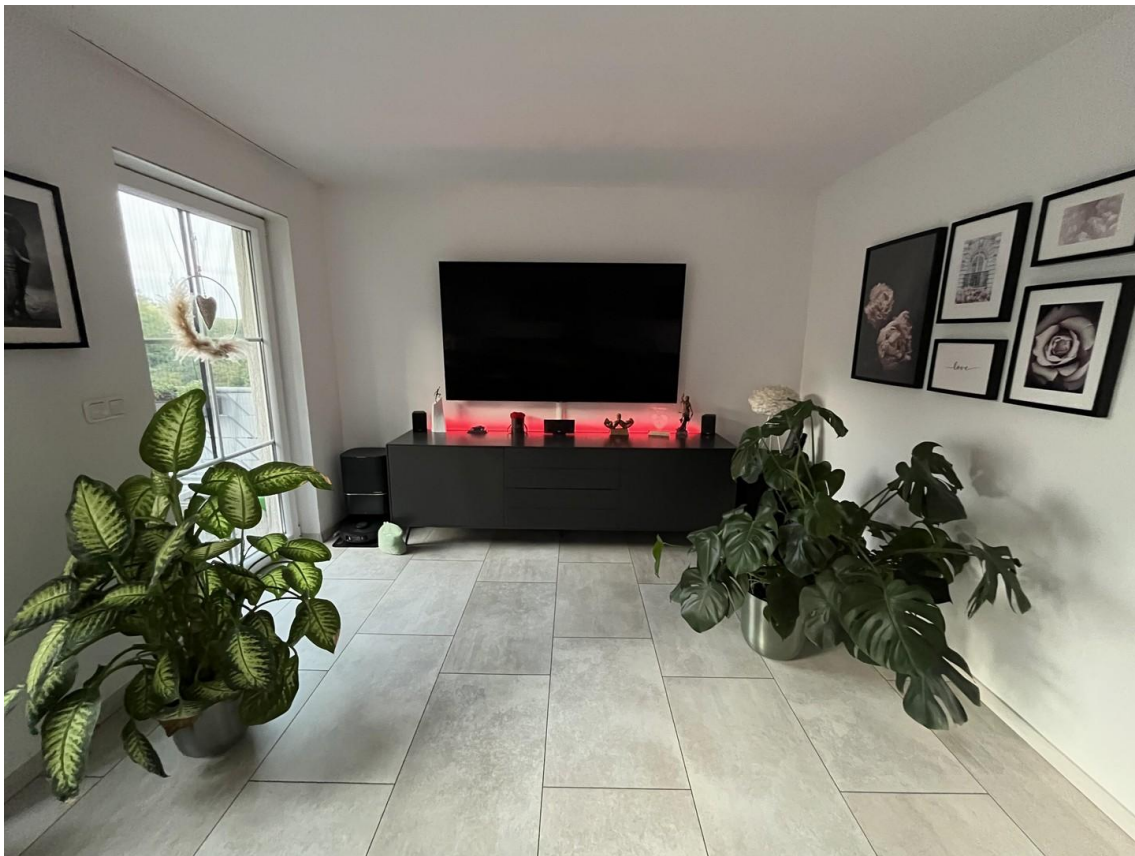
Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	129,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

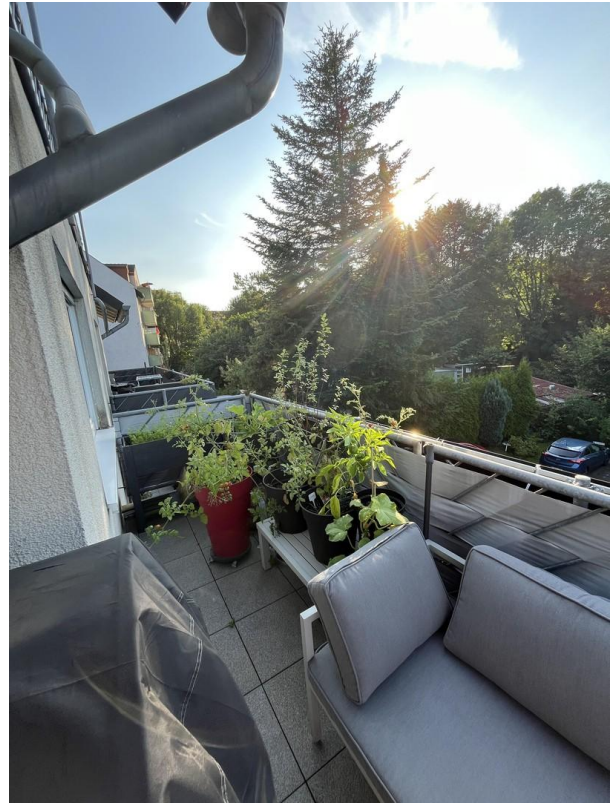


Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Balkon I



Balkon II



Außenansicht

Exposé - Galerie



Außenansicht Balkon

