

Exposé

Wohnung in Essen

**renovierte Innenhofwohnung mit großem, grünen
Dachgarten. Unikat in Toplage!**



Objekt-Nr. OM-313009

Wohnung

Verkauf: **492.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Riedel

Brunnenstraße 63
45128 Essen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	renoviert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	128,78 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	15,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	480 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir verkaufen von privat unsere neu renovierte, 128 qm loftähnliche Wohnung mit großzügiger Aufteilung in einer ruhigen Innenhoflage. Die EG (Hochparterre) Wohnung überzeugt durch moderne, hochwertige Ausstattung: Eichen Parkettboden, moderne Marken-Einbauküche, großes Masterbad mit Badewanne und Dusche, separates Gäste WC mit viel Stauraum, Designbadausstattung, deckenhohe Fenster (Kunststoff doppelt verglast), große raumhohe Schiebetür als Möglichkeit zur Schließung der offenen Küche.

Außerdem gibt es die Möglichkeit an dem zur Wohnung gehörenden Tiefgaragenstellplatz eine Wallbox zum Aufladen des Elektroautos zu installieren (Installation vorbereitet, nur Anschluss durch Elektriker erforderlich). Ein abgeschlossener separater Fahrradkeller, sowie natürlich ein eigener, großer, abschließbarer, trockener Kellerraum und eine separate Waschküche gehören ebenfalls zur Wohnung.

Der sehr grüne und gut gepflegte Dachgarten ist das Highlight zur urbanen Erholung. Hier besteht genug Platz für einen großen Grill, eine Outdoorküche, Liegestühle und große Tischgarnitur. Auf der erst 2021 neu errichteten sonnigen Dachterrasse aus Bangkirai-Holz befindet sich ein eigener Wasser- und Stromanschluss. Die Beete sind mit Bewässerungsanlagen versehen. Die Dachterrasse befindet sich auf der gesamten Fläche des Flachdachs und bietet jedem der sieben Wohnungseigentümer eine eigene großzügige und durch Bepflanzung voneinander getrennte Parzelle (jeweils >40 qm).

Alle Wohnungen und das gesamte Haus des im Innenhof gelegenen Wohngebäudes wurden 2012/13 grundsaniert und erstbezogen. Die Wärmeversorgung erfolgt effizient über Fernwärme.

Im Hausgeld sind enthalten: Hausverwaltung, Hausmeisterdienst, Winterdienst, Hausflurreinigung, Müllgebühren, Gebäudeversicherung, Heizkosten und Wasserversorgung.

Ausstattung

Eichen Parkettboden, moderne Marken-Einbauküche (Nobilia mit Induktionskochfeld, Backofen, Dunstabzugshaube und Spülmaschine), großes Masterbad mit Badewanne und Dusche, separates Gäste WC mit viel Stauraum, Designbadausstattung, deckenhohe Fenster (Kunststoff doppelt verglast), große raumhohe Schiebetür als Möglichkeit zur Schließung der offenen Küche.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Lage ist hervorragend und verbindet äußerst ruhige Innenhoflage mit fußläufiger Erreichbarkeit verschiedener Restaurants, Cafés, Supermärkte, Ärzte, Spielplätze, Schulen, Kindergärten, Ärzten und Bäckereien. Außerdem gibt es verschiedene Grün- und Parkanlagen, Fitnessstudios, Modengeschäfte, Bars und zwei Buchhandlungen..... das ist halt das Südviertel!!!

Zahlreiche große Arbeitgeber sind schnell und unkompliziert erreichbar. Verschiedene Haltestellen des ÖPNV sind fußläufig erreichbar und auch der Stadtgarten befindet sich in unmittelbarer Nähe, genauso wie die Einkaufsmemeile auf der Rüttenscheider Straße mit Wochenmarkt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	80,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

