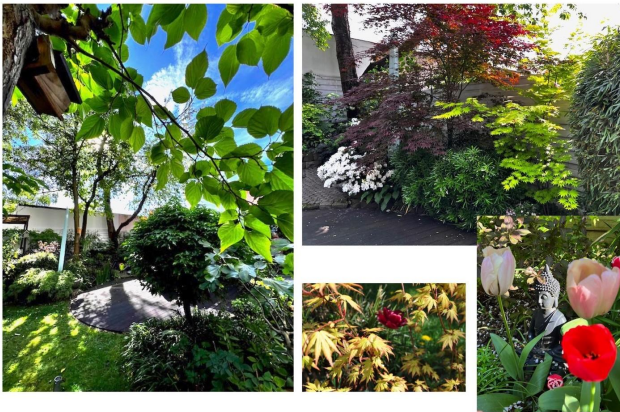


Exposé

Erdgeschosswohnung in Essen

Grüne Wohlfühloase mit Südbalkon und wunderschönem Garten

Entspannung pur



Objekt-Nr. OM-316619

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **395.000 €**

45147 Essen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

| | | | |
|---------------|----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr | 1955 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Etagen | 4 | Zustand | gepflegt |
| Zimmer | 3,50 | Schlafzimmer | 1 |
| Wohnfläche | 97,91 m ² | Badezimmer | 1 |
| Energieträger | Fernwärme | Etage | Erdgeschoss |
| Hausgeld mtl. | 345 € | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese schöne, komfortable 98 m² große, sowie hochwertig ausgestattete Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus, liegt inmitten einer über Jahre geschaffenen grünen Oase.

Eine grüne Insel in zentraler Lage in einer zusätzlich durch Drempel, verkehrsberuhigten Tempo 30 Zone, mit altem Baumbestand.

Dies in sehr gefragter Wohnlage im Stadtteil Essen-Holsterhausen, in unmittelbarer Nähe zum Uniklinikum und der Universität Essen.

Die bezugsfertige 3.5 Raum Wohnung liegt in Hochparterre / Erdgeschoss, ist an das Fernwärmenetz angeschlossen, wurde laufend energetisch saniert und besticht nicht nur durch ihre lichtdurchfluteten Räumlichkeiten mit großzügigem Raumgefühl. Sie haben die Möglichkeit sofort einzuziehen und den Süd-Balkon, sowie die wunderschöne vielfältig nutzbare Gartenfläche zu genießen oder zu vermieten.

Besonderes Highlight und als Rarität in der Stadt anzusehen ist die Gartenfläche zur ALLEINIGEN NUTZUNG (Sondernutzungsrecht) durch den Eigentümer. Mit ganzen 153 m² stünde ihnen neben dem stufenlosen üppigen Wohnraum von fast 100 m² diese Erholungsoase mitten in der Stadt zur Verfügung. Machen sie jeden Tag Urlaub in ihrem grünen Zuhause mit allen städtischen Vorzügen.

Die Immobilie ist für Paare und Familien geeignet. Sie entscheiden selbst ob sie ihren zukünftigen Garten mit Zierpflanzen bestücken, eigenes Obst und Gemüse anpflanzen möchten oder ihren Kindern eine Spieloase gestalten möchten. Lassen sie ihrer Kreativität freien Lauf.

Direkter Zugang durch Wohnküche + Schlafzimmer zu Balkon und Gartenfläche.
Tageslichtbad: Dusche PLUS Badewanne mit Blick ins Grüne PLUS Abstellraum.

Schnelles Internet: Zurzeit DSL 100

Ab 11/2024 auch Glasfaser möglich!

Anschluss eines Kaminofens möglich und erlaubt

Abschließbarer Fahrradkeller vorhanden

Hauseingangstüre: Aluminium mit Schließanlage / Gegensprechanlage

Ausreichend kostenfreie PKW-Stellplätze in der Straße.

Garagen können bei Bedarf in der näheren Umgebung angemietet werden.

Fenster und Außenrolläden in der kompletten Immobilie NEU (März 2022) inkl. Gurte / Gurtwickler.

Zusätzlich niedrige Zugangsschwellen der abschließbaren Balkontüren.

Energetische Auskleidung der Rolladenkästen (Wärme und Schallschutz)

It. Hausgutachten, lag die Energiekennzahl der Immobilie bereits vor angeregten energietechnischen Modernisierungsmaßnahmen bei der Energiekennzahl B. Seither wurden in allen Wohneinheiten des Hauses die Fenster erneuert und die komplette Kellerdecke inkl. der Garagendecken mit einer Dämmung versehen. Die Dämmung der Kellerdecken stellt für die darüber liegende zum Erwerb stehende Wohnung neben einer Heizkostensparnis zudem eine Verbesserung der „Fußwärme“ dar.

Durch die komplett verkehrsberuhigte Wohnlage und die im Bereich Holsterhausen mit Flüsterasphalt belegte A40, stellt diese Immobilie nicht nur energetisch (Energiekennzahl B) !!! durch die Anbindung an das Fernwärmenetz und die zentrale Lage, sowie die hochwertige Ausstattung als einen seltenen Diamanten dar.

Überzeugen sie sich selbst vom Natur- und Vogelparadies welches bald ihnen gehören könnte.

Individuelle Grundrissgestaltungen durch kleine Änderungen möglich. Vormalig Arbeitszimmer= Kinderzimmer.

Fische, Wasserpflanzen sowie Teichpumpe und Filter der Fa. Oase sind im Kaufpreis enthalten.

Einige Einrichtungsgegenstände sind nicht im Kaufpreis enthalten (z.B Küche), können aber ggf. übernommen werden. Die Übernahme ist nicht verpflichtend.

Im Kaufpreis nicht enthalten sind z.B auf den Fotos zu sehende Möbel – Dekoelemente, Pflanzgefäße, gewisse ausgesuchte Pflanzen und generelle Einrichtungsgegenstände. Weitere Details nach persönlicher Absprache.

Hinweis: Dieses Expose dient lediglich zu Informationszwecken und stellt kein verbindliches Angebot dar.

Ausstattung

Die Immobilie wurde im Jahr 2004 durch unterschiedliche Fachfirmen aufwendig kernsaniert, Wände entfernt um der Wohnung einen luftigen Charakter zu geben.

Komplette Stromunterverteilung inkl. Verteilerkasten neu. Lichtschalter und Steckdosen Design-Schalterprogramm Fa. GIRA.

Ebenfalls komplett erneuert, sämtliche Anschlüsse und Verrohrungen im Badezimmer sowie in der Küche. Da sich unter dem Badezimmer der Heizungskeller des Hauses befindet und die neuen Rohre unterhalb dieser Decke verlaufen, ist im Bedarfsfall eine schnelle Inaugenscheinnahme möglich und eine ggf. nötige Reparatur der Rohre möglich, ohne das Badezimmerinventar zu beschädigen. Großer Vorteil zu Etagen-Eigentumswohnungen.

Abgehängte Decken auf Höhe 2750 mm um Energiekosten zu sparen. Bei dieser Höhe wurde der Altbaucharakter erhalten und ein großzügiges Raumgefühl durch lichtdurchflutete Räumlichkeiten bewahrt. Um Wärmeverluste zu vermeiden= Dämmung Decken plus Schalldämmung zur darüber liegenden Eigentumswohnung.

Gesamte Wohnung= Design-Einbaustrahler (Edelstahl matt), separat anzuschaltende Beleuchtungsfeldern. Leuchtmittel= LED-Leuchten. Unterverteilung= Trafos Fa. Osram. Balkon= Außensteckdose und hochwertige Design-Außenbeleuchtung.

Um Wärmeverluste zu vermeiden Einbuchtungen hinter den Heizkörpern bei der Sanierung bündig gezogen, dezente weiße „Kompakt Flächenheizkörper“ mit neuen Zuleitungen, Fa. KERMA inkl. neuen Thermostatventilen.

Designelemente im Badezimmer sowie im Wohnzimmer Heizkörper Firma JAGA Modell Iguana Arco in der Farbe Anthrazit + Chrom-Deco-Ventile(Höhe 1800 mm). Fensterbänke MDF schwarz, Lackierung matt. Kompletter Bodenbelag außer Badezimmer = Meister- Laminat, Waliser Nussbaum Schiffsplanke. Kompletterverleimung um Kantenschutz bei Reinigung zu erhöhen. Beanspruchungsklasse 32 (gewerbliche Nutzung).

Preisgekrönte (red dot design award) Innentüren, Fa. KTM (kleine Türen Manufaktur),Oberfläche „Kalkeiche Fineline Quer“.

Drückergarnituren Türen=massiv Edelstahl, Fenstergriffe= massiv Edelstahl. Balkontüren abschließbar. Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer Stiebel Eltron (digital).

Ausstattung Badezimmer: rahmenlose Vollglasdusche Fa. Sprinz / Bänder bündig / Abziehen hindernisfrei möglich.

Waschtisch, WC, Acryl-Badewanne/Acryl-Brausewanne= Duravit (Philippe STARCK Design). Waschtisch,Dusch-und Badewannen-Armatur+Handtuchhalter etc. Fa. Kludi/Emco.

Badezimmer= Fußbodenheizung, italienische anthrazitfarbige Fliesen.

Küchen-Fliesenspiegel= Fliesen Fa. Marco Polo. Steckdosen (12 Stück GIRA). Zugang zum Garten über Treppe= Bangkirai (wetterbeständiges, langlebiges Hartholz), Edelstahl Handläufe (3 Stufen) direkt auf die Gartenfläche. Balkon inkl. Sichtschutz, frostsichere italienische Fliesen anthrazit wie im Badezimmer.

Im Gartenzentrum= Sonderfertigung= kreisrunde Bangkirai-Terrasse (Durchmesser 5m) . Einfassung mit Natursteinen . Anliegende Rasenfläche.

Kleiner Teich aus passenden Natursteinen mit üppigen Wasserpflanzen (Seerosen, Schachtelhalm, etc). Ein großer Einlaufstein zieht regelmäßig Rotkehlchen, Sperlinge, Amseln und sogar Blaumeisen an die eigentlich bereits ausgestorben sein sollen. Hier wird getrunken und fleißig gebadet☺ Der Kirschbaum trägt im Frühjahr wunderschöne puderrosane Blüten. Der anliegende Pflaumenbaum beschert Ihnen im Spätsommer köstliche Pflaumen. Der Garten umfasst eine Vielzahl von dekorativen Sträuchern, Blumen etc, die durch die angelegten Bienenhäuser und deren fleißigen Bewohner bestäubt werden.

Zur Gartenfläche gehört der begehbare und sehr große Bereich unter dem Balkon mit einer Höhe von 185 cm. Ideal als Lager / Stauraum für Gartengeräte, etc. auf einer Fläche von ca. 10 m². Kellerräume über Garten oder Hausflur erreichbar (2 Stück insgesamt 14,6 m²).

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad

Sonstiges

Durch bereits vorhandene Erfahrungen bei Verkauf anderer Immobilien, bitten wir um Verständnis, dass wir von den Kaufinteressenten VOR Besichtigung unseres privaten Bereichs und der Beantwortung von Detailfragen einen von der jeweiligen Hausbank schriftlichen Beleg über die Finanzierungszusage der ausgeschriebenen Kaufsumme erwarten. Hintergrund ist es Menschen, die mangels anderer Freizeitgestaltung, die sich zu Ihrem Spaß und unserem Ärger am Wochenende eine Immobilie ansehen möchte, fern zu halten.

Bei Interesse und POSITIVER FINANZIERUNGSZUSAGE Ihres Bankinstitutes freuen wir uns über Ihre Bewerbung.

Lage

Ihre Mieter bzw. Sie selber profitieren von einer extrem guten Infrastruktur, einer hervorragenden Verkehrsanbindung, sowie attraktiven Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten innerhalb und außerhalb der Stadt.

Fußläufige Einkaufsmöglichkeiten und zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs finden Sie nur wenige Schritte entfernt entweder um die Ecke oder auf der Gemarkenstraße, welche ebenso bequem in unter 5 Min fußläufig zu erreichen ist. Diese im Kern von Holsterhausen liegende Einkaufsstraße und umliegende Stichstraßen zeichnen sich durch eine vielfältige Auswahl an Boutiquen, Bank, Ärzten verschiedener Fachrichtungen, Apotheken, Cafés, Supermärkten etc aus.

Kindergärten, Schulen Sport-/Spielplätze in näherer Umgebung runden das Angebot ab.

Die Kita befindet sich in Sichtweite und die Grundschule ist zu Fuß in ca. 5 Min erreichbar.

Ein Wochenmarkt, Eisdielen und unterschiedliche Restaurants sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln haben Sie eine bequeme und sehr schnelle (zwei Haltestellen) Anbindung an die Essener Innenstadt und den Hauptbahnhof.

Die S-Bahn Haltestelle ist in nur 2 Min. zu Fuß zu erreichen. Nutzen Sie ebenfalls das vielfältige Angebot in Essen-Rüttenscheid mit der tollen Rüttenscheider Straße und das nahegelegene Einkaufszentrum Limbeckerplatz für Ihren Einkaufsbummel oder den Besuch des Weihnachtsmarktes in der Innenstadt.

Der wunderschöne GRUGA-Park mit seinen gepflegten Grünanlagen lädt zu erholsamen Spaziergängen, oder einem Picknick auf einer der zahlreichen Liegewiesen ein und ist von hier aus ebenso zu Fuß oder mit dem Fahrrad in nur wenigen Minuten zu erreichen. Für alle Sportbegeisterten bietet der bewaldete Weg um den Gruga-Park die Möglichkeit zum Joggen, Walken oder einfach nur Spazierengehen. Hervorragende Entspannung bietet ebenso die Grugapark-Therme mit ihrer geschmackvollen Saunalandschaft und ihrem Angebot an Wellness-Behandlungen. Der Essener Süden als weiteres Naherholungsgebiet mit dem Baldeney See ist in kurzer Fahrzeit mit dem PKW oder den öffentl. Verkehrsmitteln erreichbar.

Das vielseitige generelle kulturelle Angebot der Stadt Essen - z.B. Theater, Philharmonie und das fußläufig erreichbare Folkwang Museum – können Sie in unmittelbarer Nähe genießen.

Die Autobahnanschlüsse A40 und A52 sind schnell erreicht und gewährleisten nicht nur für berufstätige eine verkehrstechnisch ideale Erreichbarkeit aller Städte im Ruhrgebiet und Rheinland nebst des Düsseldorfer Flughafens.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



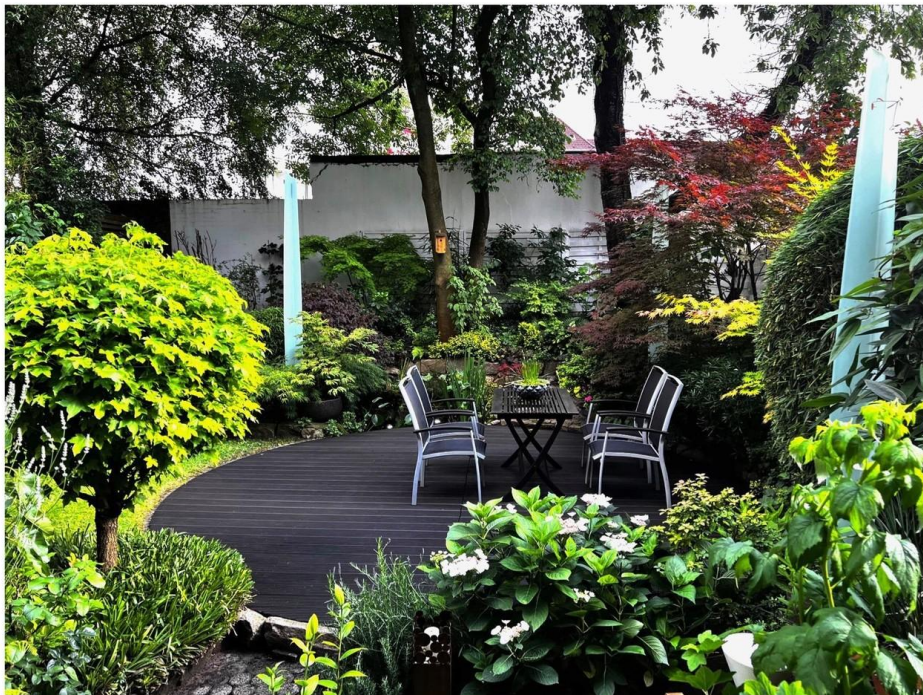
Südbalkon



Exposé - Galerie



Grüne Insel mitten in der City



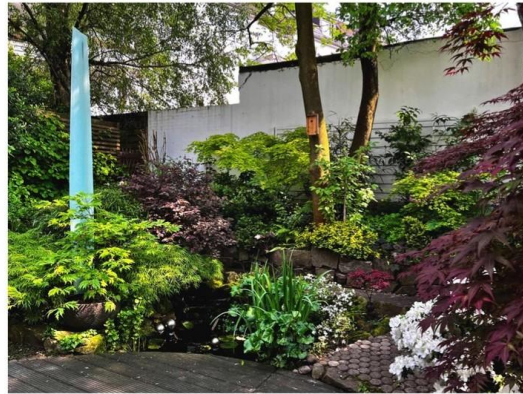
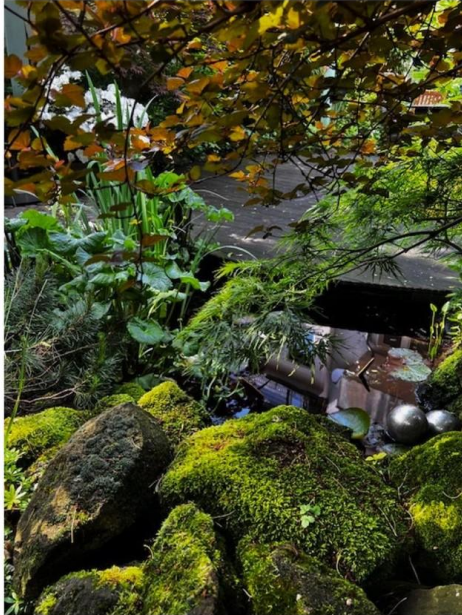
Exposé - Galerie

Garten-Terrasse

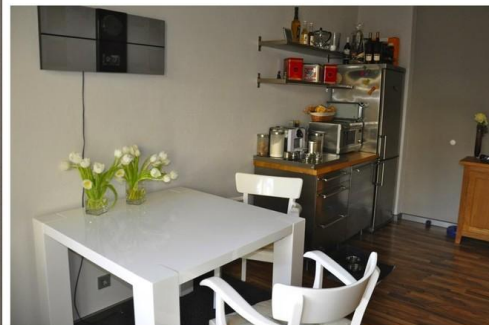


Exposé - Galerie

Gartenteich

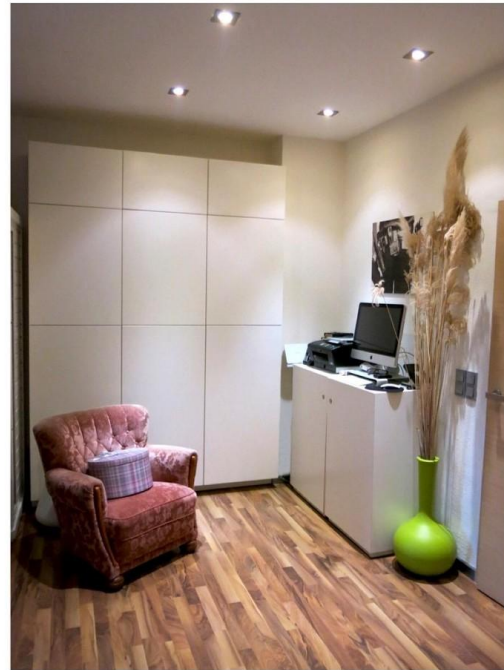


Wohnküche



Exposé - Galerie

Wohnzimmer / Arbeitszimmer



Badezimmer



Exposé - Galerie

Diele



Schlafzimmer



Exposé - Galerie

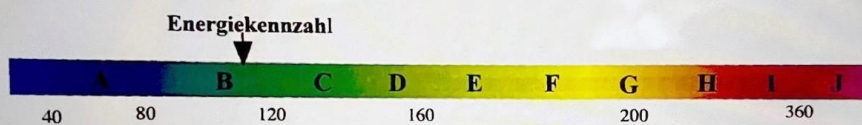
Grundriss



Energiekennzahlen IST Zustand

Aus der für dieses Gebäude erstellten Energiebilanz ergeben sich folgende Energiekennzahlen für den heutigen Zustand. Die zugehörige Energiebilanz befindet sich im Anhang I.

EKZ Heizung, Warmwasser und Verluste 107 kWh / (qm *Jahr)
EKZ nur Heizung 96 kWh / (qm *Jahr)



Bewertung der Energiekennzahl

| | | |
|-----------|------------|----------------|
| 40 - 80 | kWh/(m²*a) | „sehr gut“ |
| 80 - 120 | kWh/(m²*a) | „gut“ |
| 120 - 160 | kWh/(m²*a) | „befriedigend“ |
| 160 - 200 | kWh/(m²*a) | „hoch“ |
| > 200 | kWh/(m²*a) | „zu hoch“ |

EKZ nur Heizung

Der Jahres-Heizwärmebedarf („EKZ nur Heizung“) hängt im wesentlichen von den bautechnischen Gegebenheiten (Wandart, Dachaufbau etc.), den klimatischen Randbedingungen und den betrieblichen Voraussetzungen (Anzahl der Bewohner und deren Heizverhalten) des Gebäudes ab. Die Verluste der Heizanlage sind hierbei nicht berücksichtigt.