

Exposé

Wohnung in Essen

Großzügige Eigentumswohnung im ruhigen Schloßgarten in Essen-Borbeck - DIREKT VOM EIGENTÜMER



Objekt-Nr. OM-316892

Wohnung

Verkauf: **370.000 €**

Schloßgarten
45355 Essen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1971	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	130,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wegen einem Auszug aus dem Ruhrgebiet suchen wir für unsere tolle Wohnung neue Bewohner.

Daten im Überblick:

- Lage: direkt am Schloßpark Borbeck an einer sehr ruhigen Einbahnstraße: Schloßgarten. Alle sinnvollen Einrichtungen wie Schulen, Einkaufen, Ärzte etc. sind in der Nähe verfügbar
- Objekt: Etagenwohnung im 1.OG in einem 3 Parteienhaus
- Adresse: 45355 Essen, Schloßgarten Straße , ca. 300 m vom Wasserschloss Borbeck entfernt
- Wohnfläche: ca. 130 m² zzgl. mehrere Räume im Untergeschoß – siehe unten
- Räume: 4 Zimmer, Küche mit einer Vorratskammer, Tageslicht-Badezimmer, Gäste-WC, Eingangsbereich
- Wohnungszustand: aufwändig modernisiert ab 2014: Fenster, Elektroinstallationen, Bad und WC, gespachtelte Wände und Decken, Küche incl. Fliesen, Eingangstür, Klimagerät 2021
- Untergeschoß: ein Souterrain-„Apartment“ mit eigenem Duschbad und Küchenanschlüssen mit über 20 m², ein zusätzlicher ebenso eigener Kellerraum mit 4 m², überdies mehrere Gemeinschaftsräume als Abstell- und Wäscheräume
- Haus-Baujahr: 1971 (neues Dach 2023), Energieverbrauch: 134 kWh/(m²a), Energieausweis gültig bis 14.10.2034
- Heizungsart: Zentralheizung Gas (neu 2021)
- Parken: ein Stellplatz direkt vorm Haus sowie eine angrenzende Garage mit einem Vorplatz direkt nebenan
- Provision:Provisionsfreier Verkauf direkt vom Eigentümer

Ausstattung

Zusammenfassend bietet diese Wohnung eine ideale Kombination aus Natur und städtischem Leben. Durch die Lage, die Ausstattung und die großzügige Raumaufteilung sowie das vielseitige Nutzungspotential eignet sich die Wohnung ideal für Familien, die Wert auf geräumiges Wohnen legen, oder Paare, die ein stilvolles Zuhause mit Arbeitsmöglichkeiten suchen. Diese Wohnung bietet eine einmalige Kombination aus hochwertiger Ausstattung, großzügigem Raumangebot und attraktiver Lage direkt am Schlosspark. Ein Zuhause, das für Menschen mit hohen Ansprüchen an Lebensqualität ideal ist.

Zusammenfassend die Vorteile der Wohnung:

- sie liegt an der wohl schönsten und sehr ruhigen Straße im Westen von Essen
- direkt an einem wunderbaren Park mit einem Wasserschloss
- sehr hell und großzügig, gut geschnitten und modernisiert
- zu der Wohnung gehören noch weitere sehr gut nutzbare Erweiterungsräume im Untergeschoß
- keine Probleme mit dem Parken: eigene Garage und weitere Parkmöglichkeiten
- ein Ersparnis in einer 5-stelligen €-Höhe da keine Maklerprovision

Die Immobilie ist ab sofort verfügbar.

Bei Interesse kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder eine Besichtigung.

Mail: wierusz@web.de

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Freuen Sie sich auf eine moderne Etagenwohnung in einem 3-Familienhaus mit großem Balkon (Süd-West Ausrichtung) im Grünen, in Essen-Borbeck, direkt am Schloßpark. Die schicke Wohnung beeindruckt mit einer großzügigen Raumaufteilung und hochwertigen Ausstattungsdetails. Sie verfügt über sehr helle und lichtdurchflutete Räume, die zum Wohlfühlen einladen.

Die Immobilie befindet sich in einem sehr guten, modernisierten Zustand mit eigener Klimaanlage im Wohnbereich. Die Wohnfläche der Wohnung beträgt ca. 130 m² und bietet somit ausreichend Platz für eine Familie, Arbeit und Hobbys. Die Wohnung verfügt über 4 Zimmer. Das großzügige Wohnzimmer, oder eher Wohn- und Essbereich mit einer offenen Küche mit ca. 70 m² öffnet sich gen Süden dank einem riesigen Panoramafenster und bietet ausreichend Platz für gemütliches Beisammensein und lädt zum Entspannen ein. Ein Balkon auf der Südseite rundet diese Möglichkeiten ab.

Die aktuell eingebaute hochwertige Küche incl. Kücheninsel kann nach Absprache fast übernommen werden.

Darüber hinaus stehen Ihnen weitere 3 Schlaf-/Kinder-/Arbeitszimmer zur Verfügung, selbstverständlich noch 1 helles Badezimmer mit Wanne und Dusche mit einem großen Fenster, 1 Gäste-WC und 1 sehr nützlicher Abstellraum direkt an der Küche.

Im Untergeschoss befindet sich zusätzlich zu der Wohnung ein separates „Apartment“ mit eigenem WC, ideal für Homeoffice oder als Fitnessraum nutzbar. Direkt daneben gibt es noch ein weiterer, abschließbarer Kellerraum.

Wasch- und Trockenräume, sowie weitere Gemeinschaftsräume runden die praktischen Möglichkeiten ab und entlasten die schon so wie so sehr große Nutzfläche dieser Wohnung und erlauben eine sehr flexible Gestaltung.

Das monatliche Hausgeld beträgt aktuell 650 €. Darin enthalten sind unter anderen die Heiz- und Wasserkosten, die Gartenpflege, die Treppenhaus- / und Kellerreinigung, sowie die Instandhaltungsrücklagen für laufenden Reparaturen und geplante weitere Modernisierungen. Das bereits eingesparte Kapital sollte künftig bei einer neuer Elektrohauptverteilung und Hausdämmung eingesetzt werden.

Eine Garage mit einem Vorplatz davor und ein separater Stellplatz direkt am Haus runden das Angebot ab und bieten komfortable Parkmöglichkeiten.

Zu der Wohnung gehören auch Anteile (je 1/2) an zwei Grundstücksteilen direkt am Haus, die aktuell eher ungenutzt stehen, aber nach Absprache mit einem der Nachbarn sinnvoll und nützlich umgestaltet werden können.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	134,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich aktuell

Exposé - Galerie



Blick von der Küche



Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich aktuell



Offene Küche

Exposé - Galerie



Offene Küche



Küche aktuell

Exposé - Galerie



Blick Panoramafenster (Süden)



Bad mit Wanne...

Exposé - Galerie



... und einer Dusche



Gäste WC

Exposé - Galerie



Kinder-/Gäste-/Arbeitszimmer ?



Vorderes Zimmer aktuell

Exposé - Galerie



Kinder-/Gäste-/Arbeitszimmer ?



Hinteres Zimmer aktuell

Exposé - Galerie



Schlafzimmer?



Gartenzimmer aktuell

Exposé - Galerie



Balkon (Teil)

Exposé - Grundrisse

