

# Exposé

## Wohnung in Essen

### Luxus-Wohntraum 7 Zimmer 190 qm direkt am Stadtwald Grenze Rüttenscheid



Objekt-Nr. OM-316897

#### Wohnung

Verkauf: **585.000 €**

Ansprechpartner:  
K. Teubner

45133 Essen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	sofort
Etagen	12	Zustand	saniert
Zimmer	7,00	Schlafzimmer	5
Wohnfläche	190,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	190,00 m <sup>2</sup>	Etage	5. OG
Energieträger	Öl	Tiefgaragenplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	935 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Freiheit und Verbindung

Raum und Geborgenheit

Zwischen Wald und Rü

Barrierefreies Wohnen auf 72 bis 118 bis 190 qm

Und ein Ende mit der Parkplatzsuche.

Zum Verkauf stehen zwei unabhängig voneinander funktionierende Wohnungen, die derzeit durch einen quadratischen Eingangsbereich miteinander verbunden sind.

Hier kann man sich die verschiedensten Lebensmodelle vorstellen - Leben und Arbeiten, wohnen in der Großfamilie, Unabhängigkeit und Pflege, Eigennutzung samt Vermietung, Gemeinschaft von Freunden. . .

Wohnung 1: 118 qm, vier Zimmer, Küche, Diele Bad, Gäste WC, Balkon, Keller, 355.000,-€ + 15.000,-€ Tiefgaragenstellplatz; gesamt: 370.000,-€

Wohnung 2: 72 qm, zwei Zimmer, Küche, Diele, Bad, Gaste WC, Balkon, Keller, 235.000,-€ + 15.000,-€ Tiefgaragenstellplatz; gesamt: 250.000,-€

+ Eingangsbereich ca 5 qm

Die Wohnungen sind lichtdurchflutet, ringsum von Balkonen umgeben und tollem Ausblick: Nach Osten auf Hügel und Himmel, zum Süden der Wald, zum Westen die Ahnung von Urbanität und dem Puls des Ruhrgebiets. Man sieht die Sonne aufgehen, leuchten und genießt das Abendrot.

In allen Zimmern liegt hochwertiges Parkett, die Bäder sind neu, vom Schreiner massgebaute Einbauschränke in den Dielen, die Einbauküchen von Poggenpohl, elektrische Markise auf dem Südbalkon. Die Wohnungen sind in super gepflegtem Zustand.

Wohnung 1 in 2000 komplett renoviert

Wohnung 2 in 2011 kernsaniert

Zwei Aufzüge

Um das Haus kümmert sich eine Hausmeisterin, die im Haus lebt.

Wir möchten die Wohnungen gemeinsam verkaufen; es können aber gerne auch 2 verschiedene Käufer sein, die sich miteinander abstimmen.

Wohnung 1, 118 qm: 370.000€ (inkl. 15.000 für den Tiefgaragenplatz)

Wohnung 2, 72 qm: 250.000€ (inkl. 15.000 für den Tiefgaragenplatz)

Für den Gemeinschaftsverkauf an einen Käufer ist der Gesamtpreis inklusive der Tiefgaragenplätze (die natürlich nicht separat verkauft werden): 615.000,-€

Es handelt sich um unsere Familienwohnungen, und wir wünschen uns, dass sie in gute Hände kommen.

Bitte schreiben Sie uns ein paar Sätze zu Ihrem Interesse unter Angabe Ihrer Telefonnummer und mail-Adresse.

## Ausstattung

Parkett, Badewanne, bodentiefe Dusche, Poggenpohl Einbauküchen, Maßanfertigungen Schränke Flur, verspiegelte Einbauschränke, Markise, elegante Schiebetüren . . . Aufzug

und: eine super nette Hausgemeinschaft

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

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

**Sonstiges**

Da es sich um zwei Wohnungen handelt, gibt es natürlich alles doppelt: 2 Badezimmer, 2 Gäste-WCs, 2 Balkone, 2 Küchen - von denen eine natürlich auch zu einem Schlafzimmer umgenutzt werden kann - und zwei Tiefgaragenstellplätze;

**Lage**

Die Immobilie liegt direkt am Stadtwald zur Grenze von Rüttenscheid. Auf die RÜ kommt man durch die Gärten oder direkt über den Radweg. 5 Minuten Laufnähe zur Buslinie 145, zum S-Bahnhof Stadtwald 15 Minuten durch den Wald. Überregionale Ziele sind durch die nahe verkehrende S6 gut erreichbar. In direkter Umgebung finden Sie verschiedene Ärzte, Supermärkte, Bäckereien, Restaurants, Friseur, Physio.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

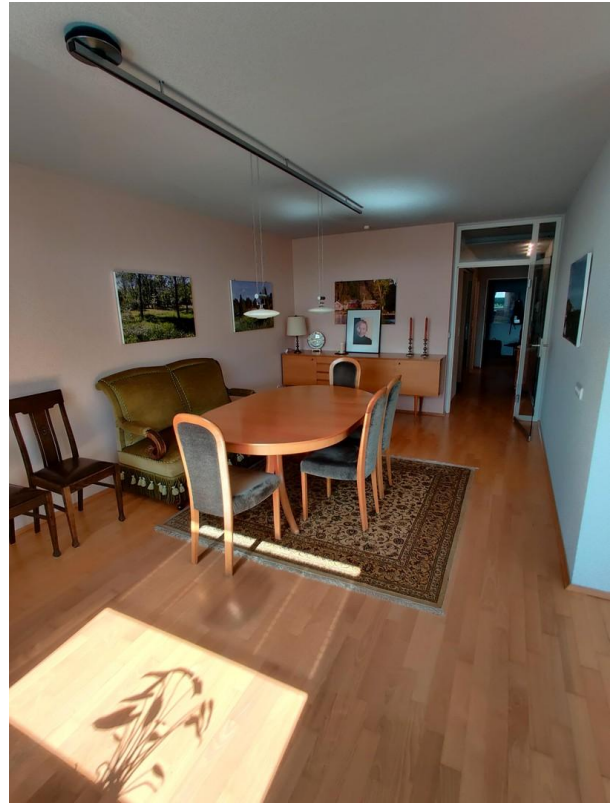
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	108,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)



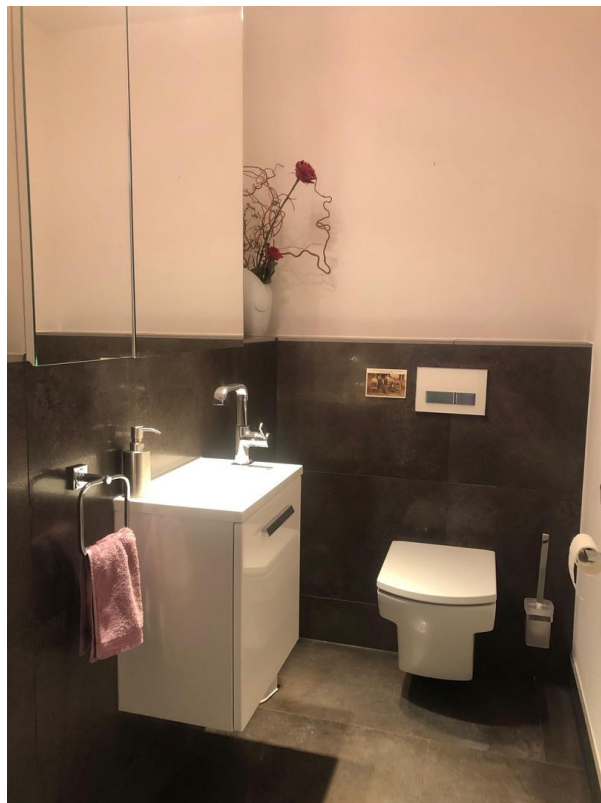
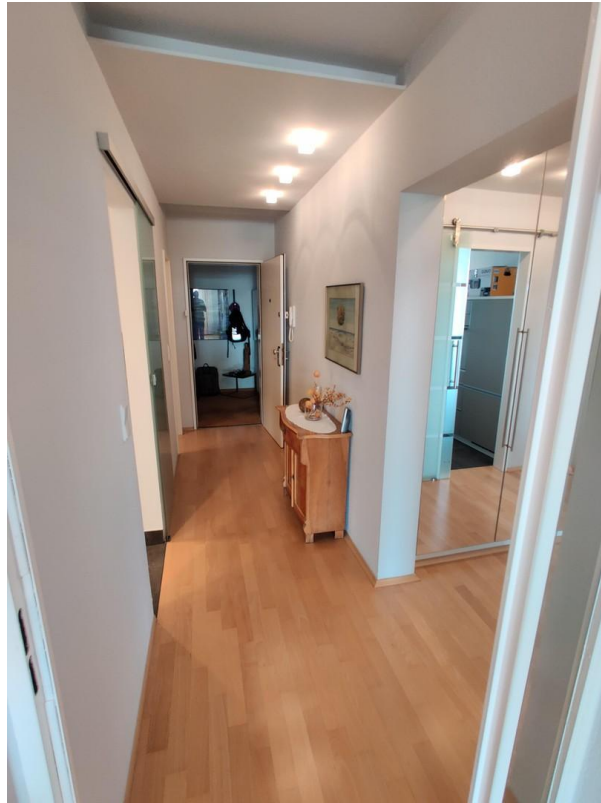
## Exposé - Galerie



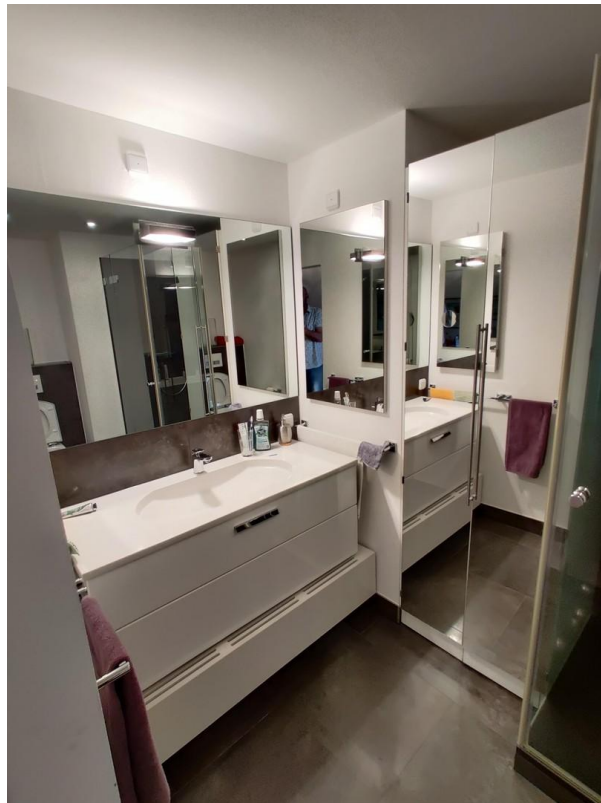
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

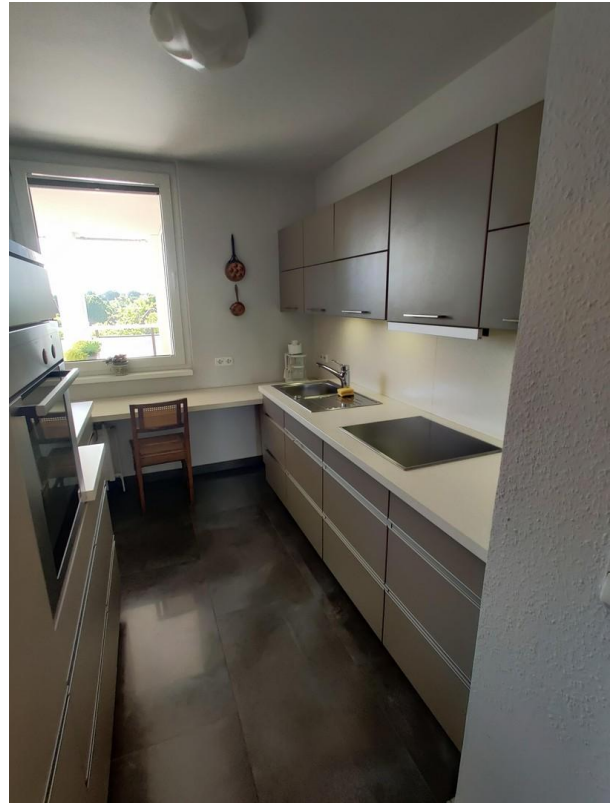


# Exposé - Galerie

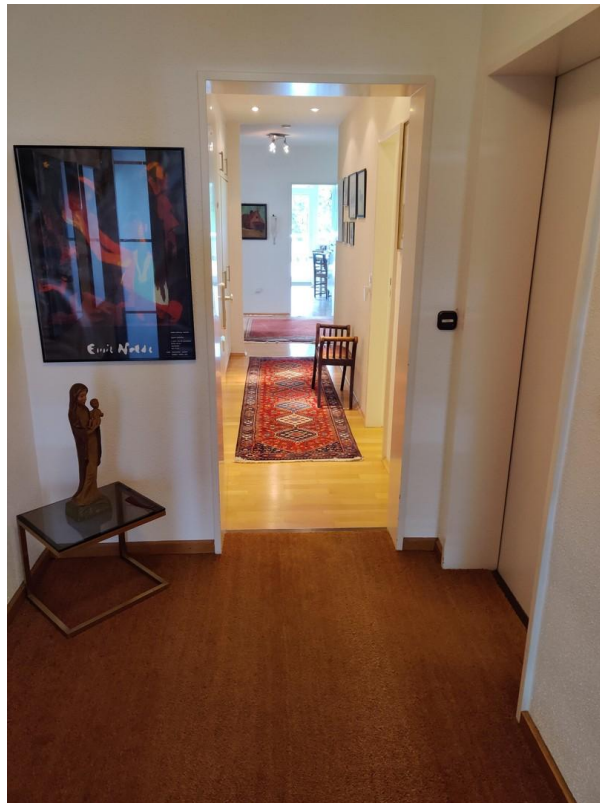




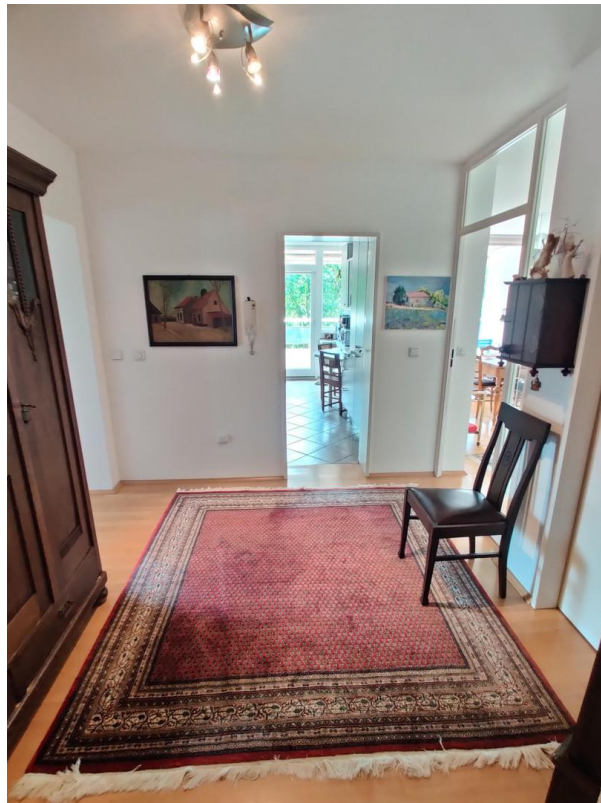
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

