

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Essen

### Schöne EG Wohnung in sehr ruhiger Lage



Objekt-Nr. **OM-320025**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **142.500 €**

45355 Essen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1969	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	62,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	285 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie lieben Ruhe? Sie lieben die Natur? Diese gepflegte Eigentumswohnung befindet sich im Essener Stadtteil Bochohd/Borbeck umringt von Grün.

Es erwartet Sie eine kleine, feine 2 Zimmer Wohnung mit Tageslicht Bad und Top gepflegter Einbauküche in einem ebenfalls sehr gepflegten und ruhig gelegenen 6-Parteien-Haus.

Der Balkon ragt in den Garten hinein und bietet darüber hinaus einen herrlichen Blick in die dahinter liegende parkähnliche Grünanlage.

Zu der Wohnung gehören 2 einladende Zimmer, ein Balkon und ein Badezimmer mit Dusche und großem Fenster.

Sie erreichen alle Räume von der Diele aus, die noch einen großen Abstellraum bietet. Die Einbauküche kann für 4.000€ übernommen werden.

Die Wohnung und das gesamte Haus befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Die Flurreinigung und der Winterdienst sind geregelt.

Eine freundliche und harmonische Eigentümergemeinschaft freut sich auf Sie als neue/n Eigentümer/in!

## Ausstattung

Wohn- und Schlafzimmer sind mit hochwertigen Vinyl-Design-Böden ausgelegt, alle anderen Räume sind gefliest.

Das Wohnzimmer-Fenster mit der Balkontür und das Schlafzimmerfenster verfügen über Rolläden mit Automatik. Die Wohnungseingangstür ist eine "Biffar-Tür" und bietet hohe Sicherheit für Ihr neues Zuhause.

Der Glasfaseranschluss ist vorbereitet.

Im Hausgeld sind die Heizkosten enthalten.

Im Bad befindet sich ein Waschmaschinen-Anschluß - alternativ gibt es auch Anschlüsse in der Waschküche.

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Das Objekt befindet sich im Essener Stadtteil Bochohd/Borbeck in absolut ruhiger Lage umringt von Grün.

Der hinter dem Haus verlaufende Grüngürtel bietet die Möglichkeit Borbeck bequem zu Fuß zu erreichen (ca 1 km). Die Radtrasse beginnt sozusagen direkt vor dem Haus.

Die Infrastruktur ist sehr gut aufgestellt. Alle wichtigen Dinge des täglichen Bedarfs sowie auch Ärzte, ein Krankenhaus und Haltestellen für den ÖPNV sind in der Nähe.

Der angrenzende Grüngürtel wird im nächsten Jahr von der Stadt weiter aufgewertet

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Balkon - Außenansicht

# Exposé - Galerie



Balkon



Blick in den Garten

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Flur



# Exposé - Galerie



Einbauschränk im Flur



Bad

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer/Dusche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Grundrisse

2. Wohnung, E.G. rechts	
Wohnraum	
$5,13^5 \times 4,01$	" 20,99 m <sup>2</sup> ✓
Kltern	
$5,44^5 \times 3,91$	" 19,11 " ✓
Küche	
$4,01 \times 2,51$	" 10,07 " ✓
Bad	
$2,76 \times 2,01$	" 5,55 " ✓
Biele	
$2,57 \times 2,01 + 1,26 \times 1,26 + 1,01 \times 1,00 =$	$\frac{7,77}{63,09} \frac{m^2}{m^2}$ ✓
o./o. 3 K für Putzd., verbl.:	61,20 " ✓
+ Balkon	
$\frac{3,01 \times 1,59}{4}$	" $\frac{0,75}{61,95} \frac{m^2}{m^2}$ ✓

- 3 -

Wohnflächenberechnung

# Exposé - Grundrisse

