

# Exposé

## Maisonette in Essel

### Luxus - Penthouse mit Aussicht



Objekt-Nr. OM-326021

**Maisonette**

Verkauf: **349.000 €**

45665 Essel  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1910	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Nutzfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ohne Makler ohne Provision direkt vom Eigentümer zu erwerben.

- großzügige Maisonette-Whg. mit Studioebene
- 5,5 Zimmer (mit Ankleide En suite)
- Stellplatz
- Kellerraum/Lagerraum vorhanden
- 2.OG + Dachgeschoss
- Glasfaser Internet Vertrag läuft
- Gasetagenheizung

Die Wohnung liegt im 2.OG eines 2 Parteienhaus und befindet sich in einem komplett saniertem Zustand.

Alle notwendigen Unterlagen sind digital und auf Papier vollständig vorhanden.

Die Fläche verteilt sich auf 3 Schlafzimmer, eins davon mit Ankleide, einem Wohnzimmer, einem Essbereich, offener Küche, 1 x Studio/Büro und 2 x Badezimmer & 1 x Gäste-WC.

Die Räume sind alle über die Diele zu erreichen. Die Wohnung wird mit Gas beheizt.

Modernisierungen:

- \* komplett neue 2-fach Fenster (Ug - Wert 1.1) partiell mit elektronischen und per Funk steuerbaren Rollläden / Thermo- Keil-Dachfenster Rollläden
- \* Dachgeschoss komplett neu ausgebaut und gedämmt mit 140 mm oder 160mm Dämmung
- \* Neuer Fußboden: Vinyl mit Trittschall und heller Eichen-Optik
- \* Maßgeschneiderte Eichenholztreppe vom Tischlermeister
- \* 2 Bäder & Gäste-Wc komplett neu mit Duschtasse, Keramik und hochwertigen Fliesen
- \* Neue Gasbrennwert-Therme für Heizung und Warmwasserbereitung in Ergänzung mit Durchlauferhitzer in der Küche
- \* Alle Heizkörper erneuert
- \* Alle Türen und Wohnungsabschlusstür erneuert, darunter 2 Glas- Schiebetüren neu
- \* Neue Elektrik mit Unterverteilung und Netzwerkkabeln, Internet über Telefonanbieter
- \* Klingelanlage mit Edelstahl-Tableau neu
- \* Holzbalken aufgearbeitet und gewachst mit Holzschutz
- \* Fensterbänke neu
- \* Vorbereitete Option für offene Badewanne mit Abluft statt zusätzlichem Kinderzimmer
- \* komplette Wohnung Q3 gespachtelt und weiß gestrichen

Zur Ausstattung und zum Zustand gehören unter anderem:

- zwei Badezimmer mit Duschtasse & Glas
- hochwertiger heller Vinylboden (Eiche)

- Küche nicht vorhanden aber in Planung
- Teilmöblierung mit USM Haller, Rolf Benz und B&O TV vorhanden , kann auf Wunsch mit übernommen werden
- Balkon je nach preislicher Einigung mit traumhaftem Blick in unverbaubare Felder auf Wunsch mit dabei
- Weitere bauliche Optionen sind vorhanden

Wenn die Wohnung Ihr Interesse geweckt hat und Sie einen Besichtigungstermin vereinbaren möchten, können Sie mich persönlich oder per Kontaktformular erreichen.

Bitte erlauben Sie mir zunächst die Anfragen als private Person zu sammeln. Anschließend melde ich mich bei Ihnen und nach einem Gespräch und ihr Interesse vorausgesetzt vereinbaren wir einen Termin vor Ort. Ggf sende ich Ihnen vorab Bilder und Videos auf Anfrage.

## **Ausstattung**

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Gäste-WC

## **Lage**

Essel- der schöne Vorort mit Bauernläden und Natur vor der Haustür

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

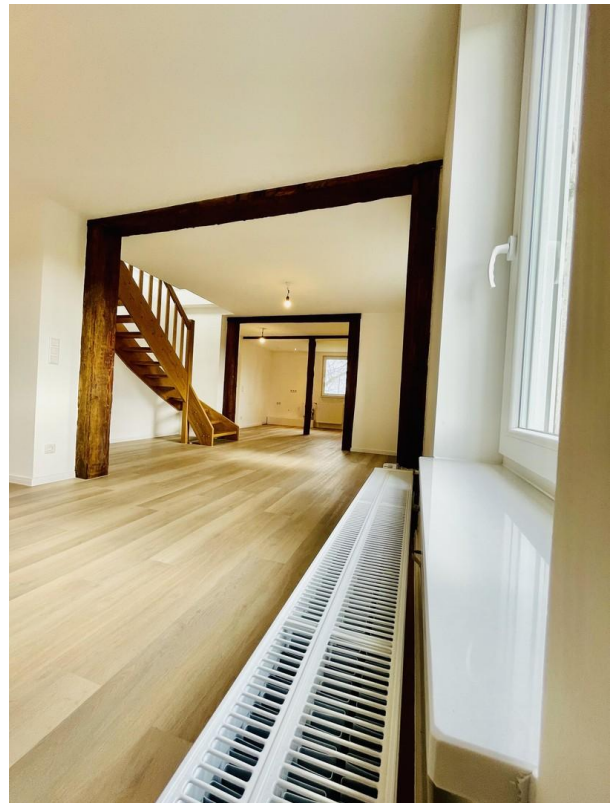
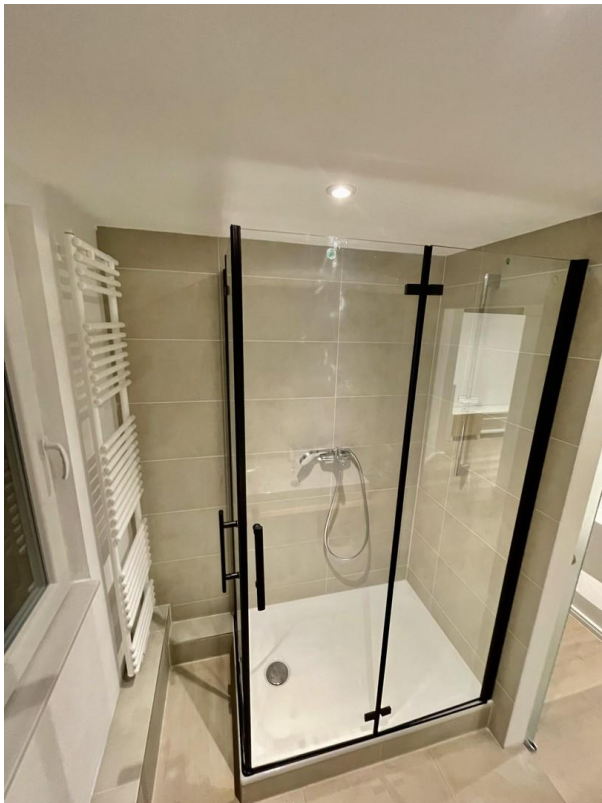
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	123,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

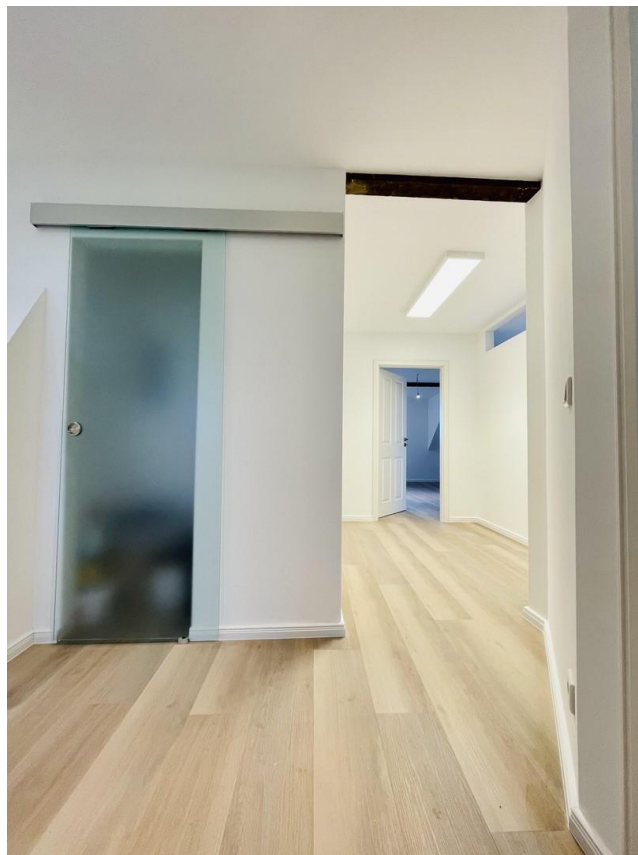


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

