



Immobilienexposé  
**VERKAUFT - Wohnvision in Werden**

Objekt-Nr.:  
204886



## Wohnung zum Kauf

VERKAUFT - Wohnvision in Werden

**Kaufpreis**  
149.000 €

 79 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 3  
Zimmer

 38 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.)

 1964  
Baujahr

 2  
Schlafzimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	149.000 €
	Hausgeld	320 €
<b>Käuferprovision inkl. USt.</b>	3,57%	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	204886	
<b>Stellflächen</b>	Stellplatzpreis (Garage)	9.500 €
	Garagenanzahl	1
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	79 m <sup>2</sup>
	Zimmer	3
	Nutzfläche (ca.)	38 m <sup>2</sup>
<b>Räume und Flure</b>	Lage im Objekt (Etag)	2
	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Schlafzimmer	2
	Anzahl Badezimmer	1
<b>Weitere Informationen</b>	Provisionspflichtig	✓

<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1964
	Unterkellert	Ja
<b>Ausstattungsdetails</b>	Gartennutzung	✓
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Zentralheizung

## Beschreibung

Multitalent! Ob als Kapitalanlage oder Einsteigerimmobilie zur Selbstnutzung, ob Single, Paar oder junge Familie, diese schöne Eigentumswohnung wird Sie begeistern. Mit dem perfekten Grundriss überzeugt sie vom ersten Augenblick an. Lassen Sie nun Ihren Ideen freien Lauf. Besonders das helle Wohnzimmer und die großzügige Küche bieten viel Gestaltungsspielraum. Das Badezimmer können Sie komplett nach Ihren Wünschen sanieren. Ob Badewanne oder bodentiefe Dusche, gestalten Sie sich Ihr Wellnessbadezimmer mit Fenster. Tageslichtverwöhnt ist diese gesamte Dachgeschosswohnung und bietet vor allem vom Wohnzimmer und Schlafzimmer aus einen grünen Weitblick Richtung Werdener Ruhr. Dachgeschosscharme mal anders. Als weitere Besonderheit haben Sie die Option den zur Wohnung dazugehörigen Dachboden auszubauen und sich Ihren Traum von einer über 100 m<sup>2</sup> großen Maisonettewohnung zu verwirklichen. Wir freuen uns auf Ihren Anruf, um Ihnen dieses Multitalent in einem persönlichen Besichtigungstermin zu präsentieren.

## Ausstattung

- sehr gepflegtes Mehrfamilienhaus
- zentrale Lage mit Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktur fußläufig
- Werdener sowie Kettwiger Altstadt in direkter Nähe
- von der Straße zurückversetzt gebaut
- perfekter Grundriss
- tageslichtverwöhnte Räume
- neue Fenster mit Dreifachverglasung
- Rollläden an den Fenstern zur Südseite
- teilweise renovierungsbedürftig
- tolle Aussicht aus Dachgeschoss
- Gemeinschaftsgarten
- Ausbauoption
- sehr nette Gemeinschaft

## Lage

Werden gehört zu den bevorzugten Stadtteilen des Essener Südens, geschichtlich gesehen älter als Essen selbst, hat sich Werden den Charme eines "Dorfes" beibehalten.

Hier finden Sie alles was das Leben lebenswert macht. Die historische Altstadt lädt zum verweilen ein, egal ob Sie nur den Tageseinkauf erledigen möchten oder den Flair des Ortes in einem der schönen Eiscafé's aufnehmen möchten. Hier leben Sie an einem Ort was durch seine besondere Architektur besticht. Hier wo Andere nur Urlaub machen können, können Sie demnächst Ihr neues Zuhause finden. Ein wunderschönes Ausflugsziel ist für Essener die Brehm Insel, hier finden Alt und Jung Erholung, Entspannung und Spielfreude.

Zu Recht trägt dieser wunderschöne Stadtteil den Titel "Perle an der Ruhr", mit der Folkwang Universität der Künste ist Werden auch über die Grenzen Essens bekannt.

Weitere Sehenswürdigkeiten sowie kulturelle Einrichtungen sorgen dafür, dass sich hier ein musisch kulturelles Zentrum gebildet hat. Neben der Folkwang Universität, finden Sie hier alle Bildungseinrichtungen die für die Ausbildung erforderlich ist, von mehreren Kindergärten, über zwei Grundschulen und zwei Gymnasien sind Sie und Ihre Kinder sehr gut aufgehoben.

Die Anbindung an die Stadtmitte Essen, die angrenzenden Stadtteile, nach Düsseldorf, sowie Köln sind vom S-Bahnhof sehr gut erreichbar. Auch das Straßennetz nach Werden ist gut ausgebaut, so finden Sie hier Anschluss an die B224 auch die A44, die A40 und A52 sowie B227. Die Fahrzeit zur Innenstadt beträgt ca. 15 Autominuten, die Fahrzeit zum Flughafen Düsseldorf ca. 25 Minuten.

## Sonstiges

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Energiekennwert: 178,4 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

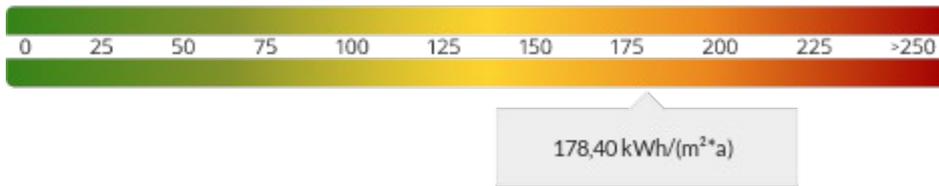
Baujahr: 1964

Heizungsart: Zentralheizung

Befuerung/Energieträger: Öl

Das Team von Hirschmann Immobilien begleitet Sie bei der Suche nach einem geeigneten Zuhause. Wir haben für Sie ein großes Angebot an Neubauprojekten mit Aufzug und barrierefreien Bädern. Zudem sind wir Ihr Partner und Profi für den Verkauf Ihrer gebrauchten Immobilie. Bedenken Sie bitte einmal: Mit dem falschen Preis an den Markt zu gehen, führt in mehr als 70% der Verkaufsfälle zu einem schlechteren Verkaufspreis. Nur mit einer individuellen Einwertung Ihrer Immobilie lässt sich der Idealpreis erzielen. Übrigens bei Hirschmann Immobilien arbeiten ausschließlich Immobilienprofis für Ihren Verkaufserfolg. Nutzen Sie jetzt die Chance im überaus günstigen Immobilienmarkt und lassen Sie Ihre Immobilie durch unsere Experten kostenfrei einwerten. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit kompletter Adresse inkl. Ihrer Rufnummer bearbeiten können.

## Energiebedarfsausweis



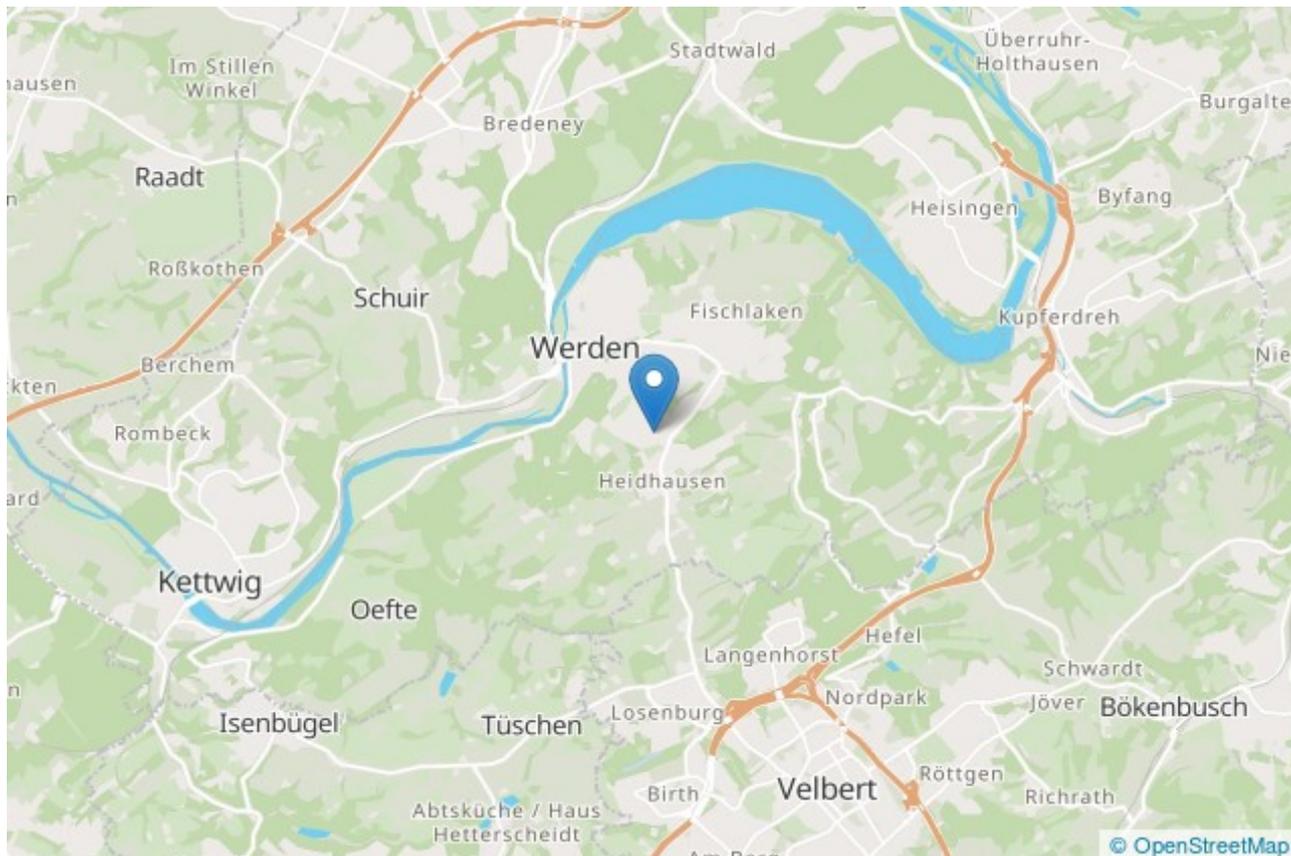
<b>Endenergiebedarf</b>	178,40 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Befeuerungsart</b>	oel
<b>Gültig bis</b>	10.11.2025

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Christin Weiß
<b>Telefon</b>	+49 (201) 874243720
<b>Ort</b>	45133 Essen
<b>E-Mail</b>	heisingen@hirschmann-immobilien.de
<b>Homepage</b>	<a href="https://www.hirschmann-immobilien.de">https://www.hirschmann-immobilien.de</a>

## Lage und Umgebung

45239 Essen - Werden





Grundriss



Außenansicht



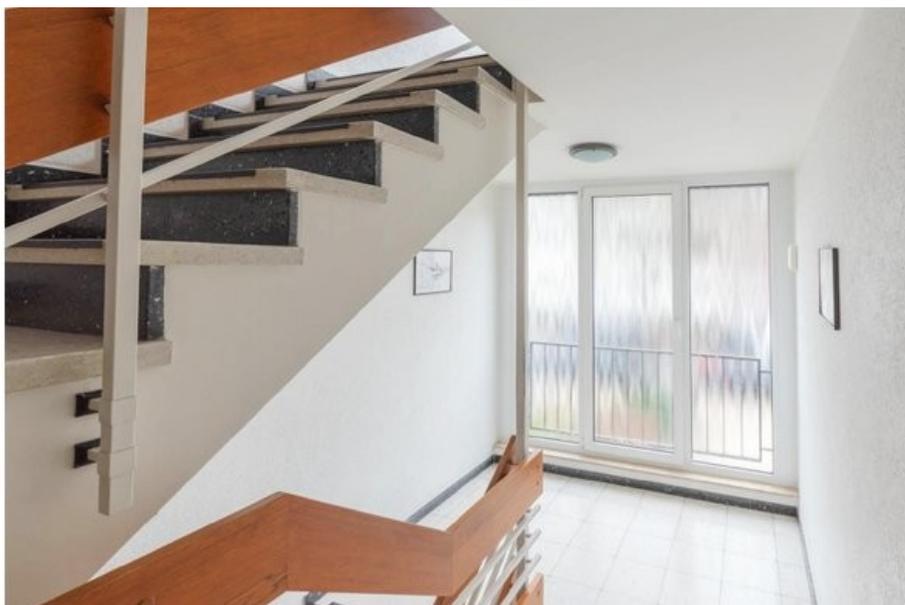
Ein eigenes Plätzchen im Gemeinschaftsgarten



Weitere Möglichkeit



Eingangsbereich



Helles Treppenhaus



Großer Wohnbereich



Küche



Schlafzimmer