



Immobilienexposé
VERKAUFT - Wohninspiration für
Anspruchsvolle

Objekt-Nr.:
204943



Wohnung zum Kauf

VERKAUFT - Wohninspiration für Anspruchsvolle

Kaufpreis
264.000 €

 101 m²
Wohnfläche (ca.)

 4,50
Zimmer

 1968
Baujahr

 3
Schlafzimmer

 2
Badezimmer

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	264.000 €
	Hausgeld	404 €
Käuferprovision inkl. USt.	3,57%	

Die Immobilie

Objekt-Nr	204943	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplatzpreis	5.500 €
	Stellplätze	1
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	101 m ²
	Zimmer	4,50
Räume und Flure	Lage im Objekt (Etag)	2
	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Schlafzimmer	3
	Anzahl Badezimmer	2
Weitere Informationen	Modernisierungen	2009
	Provisionspflichtig	✓

Zustand und Bauart	Baujahr	1968
Ausstattungsdetails	Küche	Einbauküche
Sonstige	Heizungsart	Zentralheizung

Beschreibung

Lassen Sie sich von dieser einmaligen Maisonette-Wohnung inspirieren. Die optimale Aufteilung, kombiniert mit dem perfekten Maß an Individualität, wird auch Sie überzeugen! Die Wohnung befindet sich in der zweiten Etage eines sehr gepflegten 3 Parteienhauses, welches ausschließlich von Eigentümern bewohnt wird.

Sie betreten die Wohnung und befinden sich direkt im offenen Wohn- und Esszimmer, welches ausreichend Platz für eine gemütliche Wohn-Ecke und einen separaten Essbereich bietet. Die offene Küche schließt sich hier direkt an. Somit ist dieser großzügige Raum der Mittelpunkt der Wohnung. Dank des schönen Kamins dürfen Sie sich über eine besondere Gemütlichkeit und zusätzliche Wärme freuen.

Die ganze Wohnung ist mit einem modernen Vinylboden ausgestattet. Auf der unteren Ebene befinden sich zwei weitere Räume, welche flexibel als Kinderzimmer oder Homeoffice genutzt werden können. Geradlinig geschnitten und mit großen Gaubenfenstern ausgestattet bieten diese viel Platz für Ihre Wohnideen. Ein Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche vervollständigt die Räumlichkeiten auf dieser Etage der Maisonette-Wohnung.

Das Dachgeschoss wurde 2009 ausgebaut, wodurch diese Wohnung zu etwas ganz besonderem wurde. Zum einen bietet sie nun als 4,5-Raum Wohnung sowohl Paaren als auch jungen Familien ein großzügiges Zuhause und zum anderen ist hier oben ein wirklich

traumhafter und heller Wohlfühlort entstanden. Neben dem Schlafzimmer haben Sie eine kleine Galerie mit individuellem Gestaltungsspielraum zur Verfügung. Von dort gelangen Sie auch auf Ihre mit Bankirai-Holz versehene Dachloggia. Dieses schöne Plätzchen könnte zukünftig Ihr Lieblingsort werden, welcher Ihnen den bevorstehenden Sommer sicherlich versüßen wird. Sehen Sie die Sonne über den Dächern von Burgaltendorf untergehen. Idealerweise fügt sich auf dieser Ebene ein modernes Duschbad mit Tageslicht direkt am Schlafzimmer an. Mit dem Raumkonzept über zwei Etagen und dem gleichzeitig optimalen Grundriss kombiniert diese Wohnung perfekt Individualität und praktische Moderne.

Ausstattung

- sehr gepflegtes 3 Parteienhaus
- individuelle Maisonettewohnung
- optimal geschnittener Grunriss
- 4,5 Räume
- offener Wohn- Essbereich
- moderner Rundkamin in Anthrazit
- Einbauküche
- 3 Schlafräume
- Vinylboden

- 2 Tageslichtbadezimmer
- Badewanne und separate Dusche
- Dachloggia mit Bankirai-Holz
- Süd-West Ausrichtung
- elektrische Rollläden
- großer Abstellraum als Kellerersatz
- gemeinschaftliche Waschküche und Trockenraum
- separater Außenstellplatz

Lage

Im schönen Essener Süden gelegen, finden Sie den Stadtteil Burgaltendorf. Das Wahrzeichen des Ortsteils die "Burg Altendorf" wurde 1970 bei seiner Eingemeindung Namensgeber des Stadtteils. Geschichtlich bereits im 12. Jahrhundert erwähnt musste die Gemeinde Altendorf, bei Ihrer Eingemeindung eine neue Bezeichnung erhalten, da es in Essen bereits einen Stadtteil Altendorf gab.

Im Norden bildet die Ruhr die natürliche Grenze des Stadtteils und grenzt im Osten an Bochum, im Südosten an Hattingen, an Byfang im Südwesten und an Überrauch im Westen. Geprägt wird das Bild dieses Stadtteils durch ihren ländlichen Charme, Sie finden auch heute hier noch viele landwirtschaftliche Betriebe vor, und eine lockere Wohnbebauung.

Hauptsächlich finden Sie hier Ein- und kleinere Mehrfamilienhäuser vor. Der dörfliche Charakter zieht sich bis in die Nachbarschaftskultur dieses wunderschönen Stadtbezirks. Hier kennt man, schätzt und hilft sich gegenseitig. Neuankömmlinge werden herzlich aufgenommen und schnell in die bestehende Gemeinde integriert.

Jeder Burgaltendorfer weiß zu schätzen was er an seinem Stadtteil hat, auch weil man im Dorf genügend Angebote zur Deckung des täglichen Bedarfs findet und der Weg in die Essener Innenstadt durch eine gute Busverbindung abgedeckt ist.

Randlage heißt auch viel Natur und weite Aussicht, die zu ausgedehnten Spaziergängen an der Ruhr oder entlang der Felder einlädt.

Außerdem finden Sie hier die städtische Grundschule Burgaltendorf, die Comenius Schule, welche eine städtische Förderschule mit dem Schwerpunkt geistige Entwicklung ist, sowie 3 Kindergärten. Den katholischen Kindergarten "Herz Jesu", den Städtischen "Mölleneysteße" und "Die Kinderarche", mit einem evangelischen Träger. Auch ein ausgeprägtes Vereinsleben ist in Burgaltendorf zu finden.

Über die B227/A46 haben Sie eine direkte Anbindung nach Hattingen, Velbert und Düsseldorf. Die Buslinien SB 15, 159, 166, 180, sowie der Nachtexpress NE 4 bringen Sie auch ohne eigenen PKW in die Stadt.

Sonstiges

Baujahr: 1968

Heizungsart: Zentralheizung

Befuerung/Energieträger: Gas

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

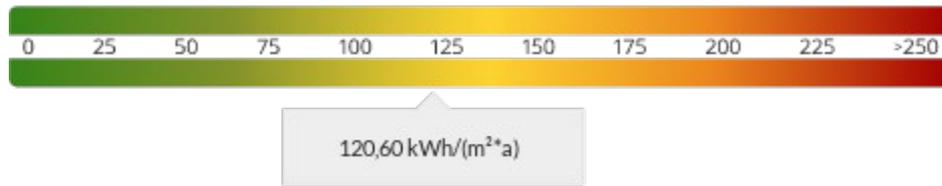
Energiekennwert: 120,6 kWh/(m²*a)

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.

Energieverbrauchsausweis



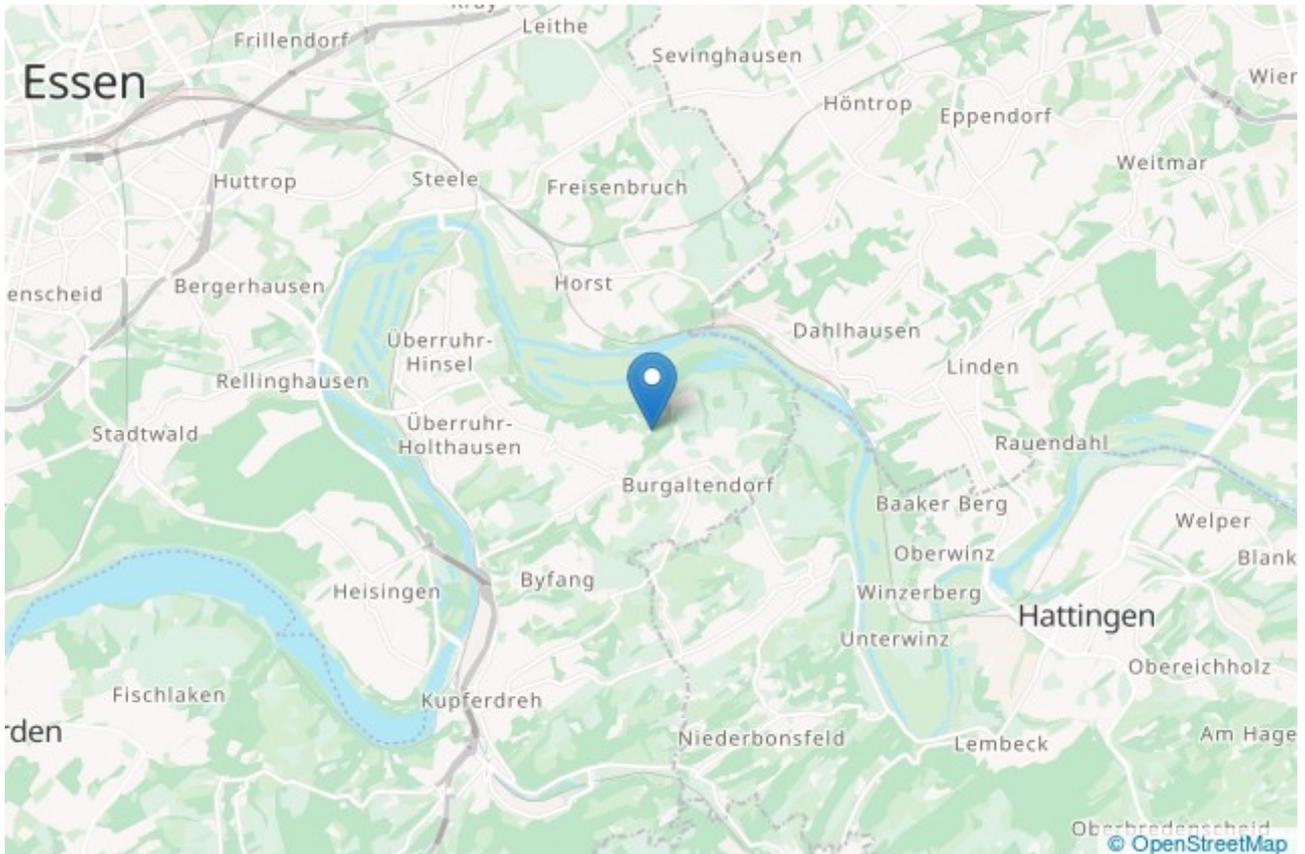
Endenergieverbrauch	120,60 kWh/(m ² *a)
Befeuerungsart	gas
Gültig bis	24.01.2029

Ihr Ansprechpartner

Name	Christin Weiß
Telefon	+49 (201) 874243720
Ort	45133 Essen
E-Mail	heisingen@hirschmann-immobilien.de
Homepage	https://www.hirschmann-immobilien.de

Lage und Umgebung

45289 Essen - Essen





Galerie





Sonnenstunden



Maisonettecharme



moderne Leichtigkeit



tageslichtverwöhnter Wohnbereich



offener Grundriss



besondere Gemütlichkeit



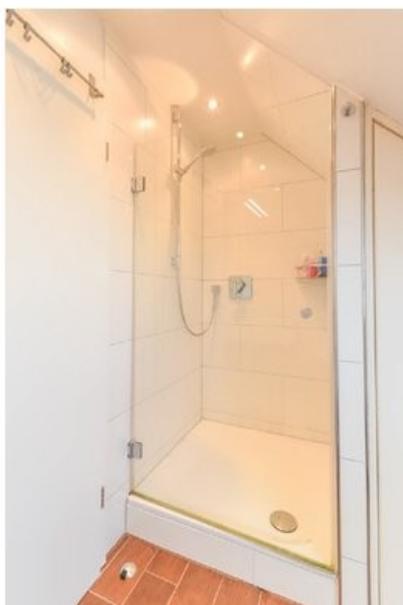
offener Koch- und Essbereich



Einbauküche



Tageslichtbad



Duschbad



Wannenbad



flexible Raumaufteilung



3 Parteienhaus