



Immobilienexposé  
**VERKAUFT - Alleskönner in Ausstattung und  
Atmosphäre**

Objekt-Nr.:  
205152



Objekt-ID: 205152

[www.hirschmann-immobilien.de](http://www.hirschmann-immobilien.de)

## Wohnung zum Kauf

VERKAUFT - Alleskönner in Ausstattung und Atmosphäre

**Kaufpreis**  
259.000 €

 94 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 3  
Zimmer

 1979  
Baujahr

 2  
Schlafzimmer

 1  
Badezimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	259.000 €
	Hausgeld	354 €
<b>Käuferprovision inkl. USt.</b>	3,57 %	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	205152	
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	94 m <sup>2</sup>
	Zimmer	3
<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Etagen	4
	Anzahl Schlafzimmer	2
	Anzahl Badezimmer	1
<b>Weitere Informationen</b>	Provisionspflichtig	✓
<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1979
	Unterkellert	Ja
<b>Ausstattungsdetails</b>	Küche	Einbauküche
	Gäste-WC	✓

Sonstige

Heizungsart

Etagenheizung

## Beschreibung

Diese wunderschöne Eigentumswohnung im beliebten Burgaltendorf ist ein wahrer Alleskönner - für junge Paare oder eine kleine Familie ist die Immobilie ebenso geeignet wie als Ruhesitz im Alter. Ihre zukünftigen Mieter erwartet Wohnen auf höchstem Niveau in Kombination mit einem offen gestalteten Grundriss.

Genießen Sie den Vorzug des Eingangsbereiches, bei dem Sie den freien Blick in den Wohn-, Essbereich und die Küche genießen können. Dennoch dient eine hüfthohe Steinwand in Tresenoptik zur augenscheinlichen Begrenzung und erschafft so eine kleine Garderobe. Der Fokus dieser schönen Wohnung und gleichzeitig Lebensmittelpunkt stellen der Wohn- und Essbereich dar. Auch hier finden Sie kleine Akzente, die die Liebe zum Detail bei der Gestaltung der Wohnung deutlich machen. Zum Beispiel wurden unterschiedliche Bodenbeläge in Form von Parkettboden und großformatigen Fliesen in Wohn- und Essbereich gewählt, die durch die raffinierte Verbindung scheinbar ineinander übergehen. Die Deckenspots sind eine optimale Ergänzung zur großen Fensterfront im Wohnbereich, um Ihre Einrichtung ins rechte Licht zu rücken. Der Kamin schafft eine wohlig-warme Atmosphäre.

Der Essbereich, vor der Küche platziert, bringt Geselligkeit mit den Gästen, obwohl Sie in Ihrer neuen Küche stehen. Die Einbauküche selbst ist in einem hellen Ton gehalten und ermöglicht einen wunderbaren Kontrast zur dunklen Arbeitsplatte.

Die Schlafzimmer finden Sie rechts neben der Eingangstür. Diese liegen nebeneinander, wobei das kleinere Zimmer den Wünschen der neuen Eigentümer problemlos angepasst werden kann. Das größere Schlafzimmer begeistert durch seine Größe. Ein gemütliches Boxspringbett und ein Kleiderschrank über die gesamte Raumlänge sind problemlos platzierbar ohne das der Raum vollgestellt wirkt. Das Tageslichtbad gliedert sich in die

moderne Gestaltung der Wohnung ein. Die farbigen Akzente durch einige dunkle Fliesen ergänzen sich wunderbar mit der Ausstattung. Neben einer Regendusche ist auch die separate Badewanne vorhanden. Auch ein Gäste-WC gehört zu Ihrem neues Zuhause und wurde wie die komplette Wohnung in 2011 saniert.

Natürlich darf auch der Balkon in Südausrichtung nicht fehlen: Im Sommer ist dieser sicherlich Ihr neuer Lieblingsplatz im Freien. Somit ist diese Wohnung wirklich ein Alleskönner in Ausstattung und Atmosphäre.

Abgerundet wird das Angebot durch mehrerer Gemeinschaftsstellplätze hinter dem Haus die Sie für Ihren PKW nutzen können.

Für Sie als Investor bieten wir im Anschluss eine kostenfreie Vermietung an, sodass Sie mit Mieteinnahmen in Höhe von 10.150,00 € pro Jahr rechnen können.

## Ausstattung

- sehr gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 7 Parteien
- Hochparterre
- offene Eingangssituation
- Kamin im Wohnbereich
- separate Küche mit moderner Einbauküche (kann gegen ein gewisses Entgelt übernommen werden)
- Gäste- oder Kinderzimmer

- Gäste-WC
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- elektrische Rollläden an den Fenstern
- Balkon in Südausrichtung
- Gas-Etagenheizung
- eigener Kellerraum
- Gemeinschaftswaschkeller
- Gemeinschaftsstellplätze hinter dem Haus

## 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 "Mölleneystraße" 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

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Energiekennwert: 85,9 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Baujahr: 1979

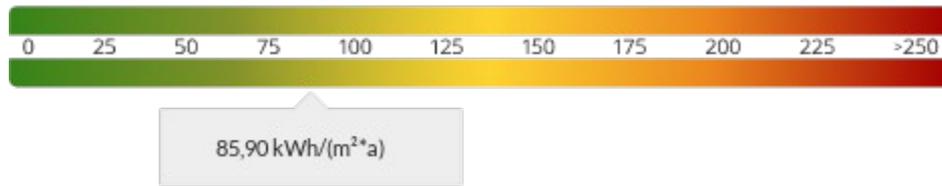
Heizungsart: Etagenheizung

Befuerung/Energieträger: Gas

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



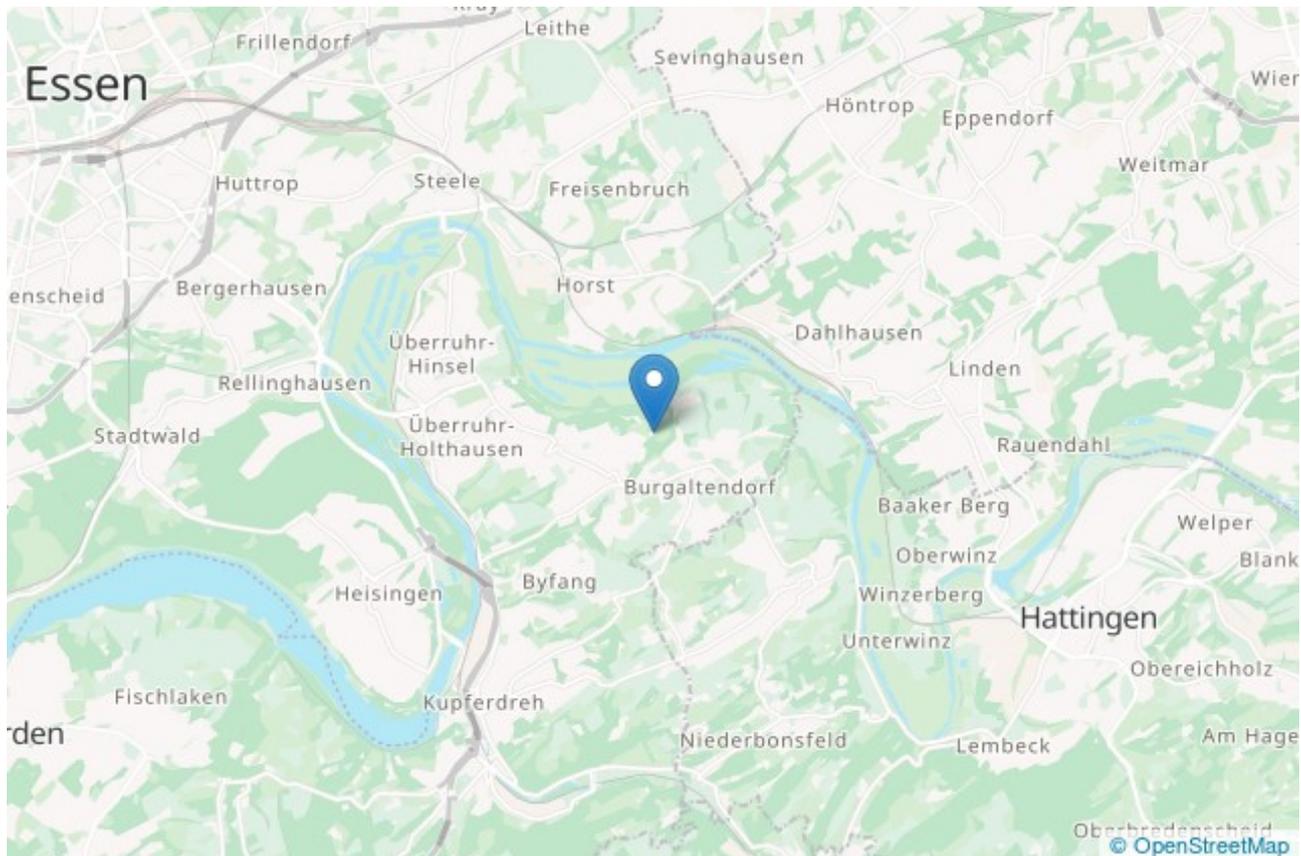
<b>Endenergieverbrauch</b>	85,90 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Befeuerungsart</b>	gas
<b>Gültig bis</b>	25.09.2028

## 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

45289 Essen - Burgaltendorf





Alleskönner in Ausstattung und Atmosphäre





Hausansicht



Ihr neuer Lieblingsplatz



Blick vom Balkon



Essbereich



Moderne Einbauküche



Schlafzimmer mit viel Platz



Kinder- oder Gästezimmer



Tageslichtbad



Gäste-WC