



Immobilienexposé

# VERKAUFT -Ihre Ruheoase mit Sonnenbalkon

Objekt-Nr.:  
204956



Objekt-ID: 204956

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

## Wohnung zum Kauf

VERKAUFT -Ihre Ruheoase mit Sonnenbalkon

**Kaufpreis**  
179.000 €

 81 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 3  
Zimmer

 1984  
Baujahr

 2  
Schlafzimmer

 1  
Badezimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	179.000 €
	Hausgeld	245 €
<b>Käuferprovision inkl. USt.</b>	3,57 %	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	204956	
<b>Stellflächen</b>	Stellplatzpreis (Garage)	9.500 €
	Garagenanzahl	1
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	81 m <sup>2</sup>
	Zimmer	3
<b>Räume und Flure</b>	Lage im Objekt (Etage)	2
	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Schlafzimmer	2
	Anzahl Badezimmer	1
<b>Weitere Informationen</b>	Modernisierungen	2005
	Provisionspflichtig	✓

<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1984
	Unterkellert	Ja
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Zentralheizung

## Beschreibung

Diese schöne Eigentumswohnung in idyllischer Lage von Essen-Kupferdreh befindet sich im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Sie betreten die Wohnung über einen weitläufigen Flur, welcher Sie im rechten Flügel in Ihren zauberhaften Wohn-Essbereich bringt. Dieser bietet Ihnen reichlich Platz für Ihre Wohn- und Einrichtungsideen und lässt durch seine bodentiefen Fenster zu jeder Jahreszeit viel Tageslicht hinein. Von hier aus gelangen Sie auf Ihren wunderschönen Balkon, der Ihnen durch seine ideale Südausrichtung den ganzen Tag Sonne schenkt und an warmen Frühlings- und Sommertagen Ihr neues Lieblingsplätzchen werden könnte. Wieder im Inneren lässt sich eine separate oder auch eine offene Küche in das ansprechende Raumkonzept perfekt integrieren. Auch ein kleines Frühstücksplätzchen, an welchem Sie zukünftig bei Ihrer morgendlichen Tasse Kaffee entspannt in den Tag starten könnten findet in jedem Fall seinen Platz. Im linken Flügel dieser ansprechenden Eigentumswohnung gelangen Sie über einen weiteren kleineren Flur in Ihre privaten Räumlichkeiten. Das großzügige Schlafzimmer beschert Ihnen einen fantastischen Blick über die umliegenden Wiesen und Felder und hält ausreichend Platz für einen großen Kleiderschrank bereit. Das benachbarte Kinder- Arbeits- oder Gästezimmer überzeugt ebenfalls durch seine Aussicht ins Grüne und die absolute Ruhe, die Ihnen und Ihren Gästen oder Liebsten erholsame Nächte bescheren wird. Das Badezimmer befindet sich gleich nebenan und punktet mit Tageslicht und ansprechender Größe. Alle Wohn- und Schlafräume sind mit hochwertigem Echtholzfußboden ausgestattet, welcher eine absolute Wohlfühlatmosphäre schafft und mit seinem top-gepflegten Zustand mit Sicherheit auch

Ihren Wünschen gerecht wird. Ein eigener Kellerraum und eine Garage zur Unterbringung Ihres Pkw runden dieses attraktive Angebot ab.

Lassen Sie sich verzaubern von dem besonderen Charme dieser schönen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute Ihren individuellen Besichtigungstermin.

## Ausstattung

- Schöne, ruhige Wohnlage
- Ansprechender Grundriss
- Gemütliche Dachgeschosswohnung
- Tageslichtdurchflutet durch große Fenster und Dachgauben
- Sonnenbalkon mit Südausrichtung
- Zauberhafte Aussicht
- Hochwertiger Parkettboden
- Sehr guter Zustand
- Möglichkeit eine geschlossene oder offene Küche zu gestalten
- Separater Kellerraum
- Einzelgarage

## Lage

Kupferdreh ist mit ca. 14.000 Einwohnern einer der südlichsten Stadtteile Essens. Es liegt nahe des Stadtzentrums und dennoch inmitten einer äußerst abwechslungsreichen Landschaft am Baldeneysee. Um den Baldeneysee herum liegen im Allgemeinen die begehrtesten Wohnlagen Essens und der gesamten Region. Entlang der Kupferdreher Straße liegt das Geschäftszentrum mit einem zahlreichen Angebot von Einzelhandelsgeschäften und Dienstleistungsbetrieben des täglichen Bedarfs. In unmittelbarer Nähe befinden sich medizinische Versorgungseinrichtungen und vielfältige Einrichtungen des öffentlichen Lebens wie z.B. Kindergärten, Schulen, Kirchen, diverse Vereine und ein Schwimmbad. Dies und eine gute ÖPNV-Anbindung vermitteln den Eindruck der Eigenständigkeit dieses Stadtteils. Mitten in der Rhein-Ruhr-Region gelegen, ist Essen an ein leistungsfähiges Verkehrsnetz angeschlossen. Mit dem Auto sind alle wichtigen Autobahnen, wie die A40 ins Ruhrgebiet, die A52 Richtung Düsseldorf und Dortmund sowie die A3 Richtung Köln innerhalb weniger Minuten zu erreichen. Vor allem der Baldeneysee mit seinen Naturschutzgebieten ist ein begehrtes Ziel für Naherholungssuchende und sportlich Aktive. Insgesamt 2.100 ha Grün- und ca. 2.600 ha innerstädtische Waldflächen belegen nachhaltig, warum Essen zum Spitzentrio der grünsten Städte Deutschlands gehört. Die unmittelbare Verflechtung von Urbanität und Natur zeichnet Essen besonders aus. Essen und das Ruhrgebiet verfügen über eine der dichtesten Kulturlandschaften in Europa mit unzähligen Schauspielhäusern, Musicaltheatern, Opern, Museen und vielfältigsten Gastronomie-, Sport- und Einkaufsmöglichkeiten.

## Sonstiges

Energiekennwert: 136,5 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Baujahr: 1984

Heizungsart: Zentralheizung

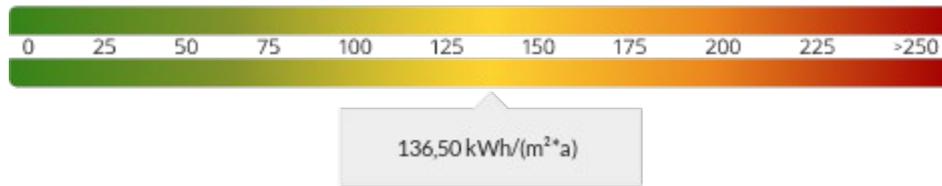
Befuerung/Energieträger: Gas

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

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



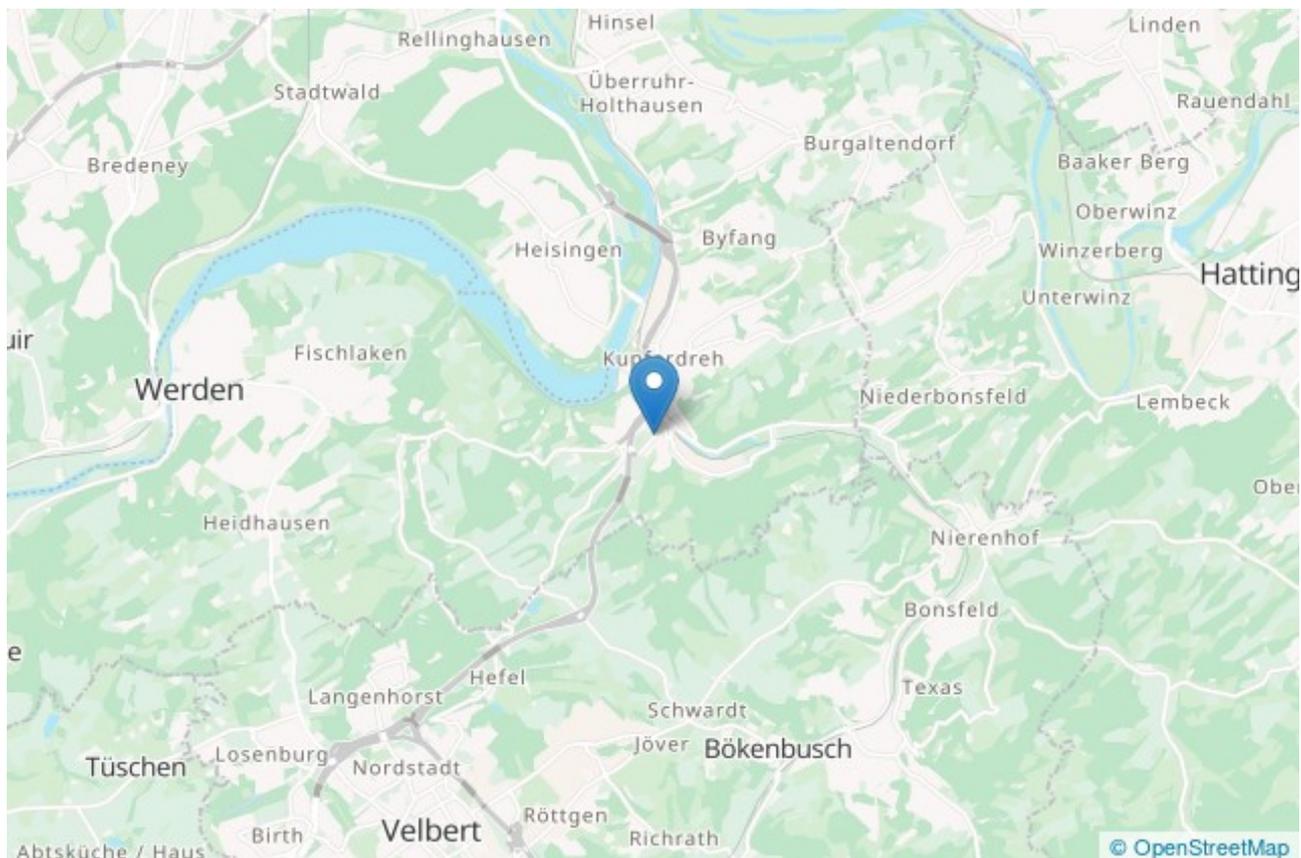
<b>Endenergieverbrauch</b>	136,50 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Befeuerungsart</b>	gas
<b>Gültig bis</b>	21.10.2019

## 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

45257 Essen - Kupferdreh





Objekt-ID: 204956

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

Wohnzimmer



Gemütlichkeit



Sonnenbalkon



Blumenparadies



Frühlingsgefühle



Küche



Impressionen



Ausblick



Eingangsbereich