



Immobilienexposé
VERKAUFT - Multitalent in ruhiger Lage

Objekt-Nr.:
205519



Objekt-ID: 205519

www.hirschmann-immobilien.de

Wohnung zum Kauf

VERKAUFT - Multitalent in ruhiger Lage

Kaufpreis
169.000 €

 85 m²
Wohnfläche (ca.)

 3,50
Zimmer

 1958
Baujahr

 2
Schlafzimmer

 1
Badezimmer

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	169.000 €
	Hausgeld	290 €
Käuferprovision inkl. USt.	3,57 %	

Die Immobilie

Objekt-Nr	205519	
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	85 m ²
	Zimmer	3,50
Räume und Flure	Anzahl Etagen	3
	Anzahl Schlafzimmer	2
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl Terrassen	2
Weitere Informationen	Modernisierungen	2019
	Provisionspflichtig	✓
Zustand und Bauart	Baujahr	1958
	Zustand	teil/vollrenoviert
	Unterkellert	Ja

Ausstattungsdetails	Gartennutzung	✓
Sonstige	Heizungsart	Etagenheizung

Beschreibung

Ob zur Selbstnutzung oder zur Kapitalanlage, diese schöne Wohnung im Hochparterre eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses ist ein wahres Multitalent.

Wir freuen uns bereits jetzt darauf, Ihnen im Besichtigungstermin ein Lächeln aufs Gesicht zu zaubern.

Fangen wir aber zunächst im großzügigen Gemeinschaftsgarten an. Dieser bietet durch die zu unterschiedlichen Jahreszeiten blühende Bepflanzung stets einen herrlichen Anblick und ist eine richtige Ruheoase. Das Apfelbäumchen sehen Sie auch von Ihren beiden Balkonen aus, wo Sie den Feierabend in der Abendsonne ausklingen lassen können. Das absolute Highlight sind die zwei Balkone.

Der erste grenzt an das Wohnzimmer, der zweite Balkon an das Schlafzimmer. Dieses kann natürlich auch flexibel als Homeoffice, Kinderzimmer oder Ankleidezimmer genutzt werden. Das vierte Zimmer der Wohnung ist ebenfalls ruhig nach hinten raus gelegen und ermöglicht Ihnen entweder einen weiteren Rückzugsort oder bietet Ihnen eine spannende Erweiterungsmöglichkeit des Wohnzimmers. Mit einem einfachen Durchbruch würde hier eine großzügige Wohnlandschaft von über 30 m² entstehen.

Die gesamte Wohnung ist mit einem modernen Laminatboden ausgestattet. Im Flur, von welchem aus Sie Dank des gradlinigen Schnittes der Wohnung jeden Raum erreichen können, wurde eine Deckenbeleuchtung in Form von Lichtspots integriert. Das Badezimmer wurde wie die ganze Wohnung inkl. Gasetagenheizung, Leitungen und Elektrik im Jahr 2010 saniert. Als Highlight möchten wir Sie zum Abschluss in die großzügige Wohnküche führen.

Hier findet neben einer Einbauküche auch ein Esstisch für die ganze Familie Platz. Eine Speisekammer und eine weitere Abstellkammer runden das Angebot ab. Außerdem gehört zur Wohnung ein separater Kellerraum.

Ausstattung

- ruhige Wohnlage an der Grenze zu Steele gelegen
- Sackgassenlage
- sehr gepflegtes Mehrfamilienhaus (Dachsanierung in 2018, Fassadendämmung und Balkonsanierung in 2012)
- sanierte Eigentumswohnung im Hochparterre (Bodenbeläge, Wände, Decken, Türen, Badezimmer, Gasetagenheizung, Heizkörper, Leitungen, Elektrik in 2010)
- klassischer Grundriss
- Erweiterungsmöglichkeit des Wohnzimmer auf über 30 m² Wohnfläche durch einen einfachen Durchbruch
- zusätzlich große Wohnküche
- flexible Raumaufteilung
- Laminatboden
- integrierte Deckenbeleuchtung

- Rollläden
- zwei Balkone
- Gemeinschaftsgarten
- separater Kellerraum

Lage

Kray ist ein östlicher Stadtteil von Essen. Im Osten grenzt er an Essen-Leithe und Bochum, im Norden an Gelsenkirchen und Essen-Schonnebeck, im Westen an Essen-Frillendorf und im Süden an Essen-Steele. Der Stadtteil verfügt über diverse Einkaufsmöglichkeiten und einen großen Marktplatz an der Hubertstraße. Neben einem Gymnasium ist zudem eine Realschule ansässig. Die Verkehrsanbindungen sind optimal: es gibt einen direkten Anschluss an die A40 sowie den Regionalbahnhof Kray-Süd, den S-Bahnhof Kray Nord und zahlreiche Buslinien.

Sonstiges

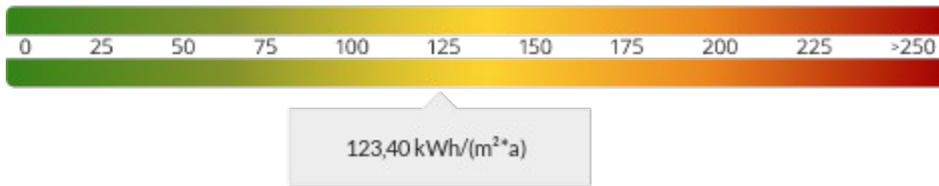
Baujahr: 1958
Heizungsart: Etagenheizung
Befuerung/Energieträger: Gas
Energieausweistyp: Bedarfsausweis
Energiekennwert: 123,4 kWh/(m²*a)

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.

Energiebedarfsausweis



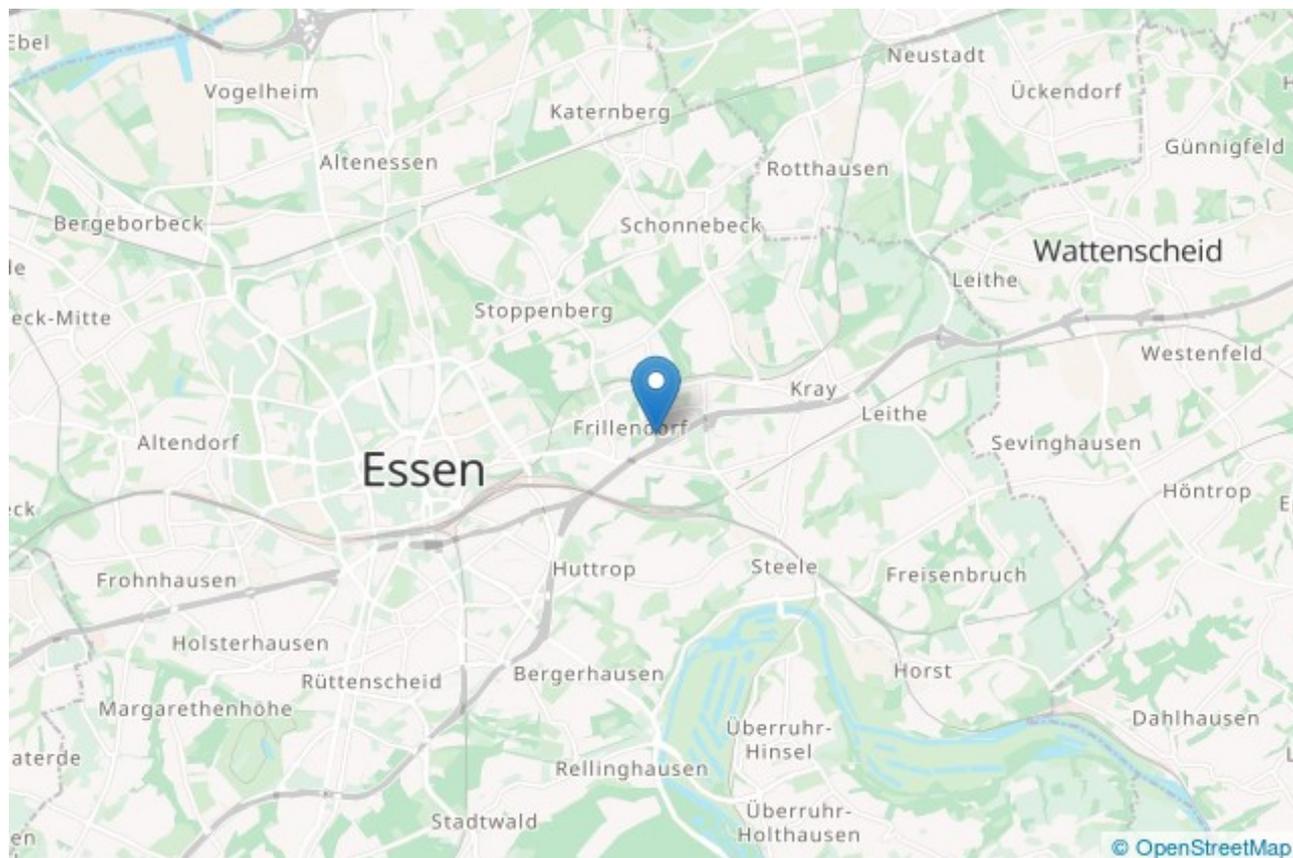
Endenergiebedarf	123,40 kWh/(m ² *a)
Befeuerungsart	gas
Gültig bis	20.04.2024

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

45307 Essen - Kray





Multitalent





Diele



Wohnküche



Koch- und Essbereich



Gemeinschaftsgarten



Balkon am Wohnzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer