



Immobilienexposé
**VERKAUFT - Herrliche Aussichten im grünen
Fischlaken**

Objekt-Nr.:
205542



Wohnung zum Kauf

VERKAUFT - Herrliche Aussichten im grünen Fischlaken

Kaufpreis
320.000 €

 108 m²
Wohnfläche (ca.)

 4,50
Zimmer

 1975
Baujahr

 2
Schlafzimmer

 1
Badezimmer

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	320.000 €
	Hausgeld	331 €
Käuferprovision inkl. USt.	4,76%	

Die Immobilie

Objekt-Nr	205542	
Stellflächen	Stellplatzpreis (Garage)	19.000 €
	Garagenanzahl	1
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	108 m ²
	Zimmer	4,50
Räume und Flure	Lage im Objekt (Etage)	2
	Anzahl Etagen	3
	Anzahl Schlafzimmer	2
	Anzahl Badezimmer	1
Weitere Informationen	Modernisierungen	2015
	Provisionspflichtig	✓

Zustand und Bauart	Baujahr	1975
	Unterkellert	Ja
Ausstattungsdetails	Küche	Einbauküche
	Fahrstuhl	Personen
	Gäste-WC	✓
Sonstige	Heizungsart	Zentralheizung

Beschreibung

Wer die Werdener Altstadt liebt und ein ländliches Umfeld zu schätzen weiß, wird sich im familienfreundlichen Essen-Fischlaken rundum wohl fühlen. Diese bezaubernde Eigentumswohnung könnte schon dieses Jahr Ihr neues Zuhause werden. Die zweite Etage des sehr gepflegten Mehrfamilienhauses erreichen Sie bequem über einen Aufzug. Schon beim Betreten dieser wunderschönen Immobilie, werden Sie der offene Schnitt und der edle Parkettfußboden mit Sicherheit begeistern. Ein luftiges und lichtdurchflutetes Raumkonzept heißt Sie hier willkommen. Ein schöner Einbauschränk im Eingangsbereich, bietet ausreichend Platz für Ihre Garderobe. Der durchdachte Grundriss bringt Sie über eine raffinierte Flurgestaltung in alle weiteren Räumlichkeiten. Rechterhand gelangen Sie in den imposanten Wohn-Essbereich, welcher als zentraler Mittelpunkt ausreichend Platz für die ganze Familie bietet. Bringen Sie hier Ihre Lieben an einer langen Tafel, bei einem ausgiebigen Frühstück oder geselligen Abendessen, zu Tisch und machen Sie es sich anschließend auf einer gemütlichen Couchlandschaft bequem. Im Frühjahr wird der große Balkon, den Sie von hier aus über die bodentiefe Türe erreichen, garantiert zu Ihrem Lieblingsplatz. Die ideale Südausrichtung beschert Ihnen zahlreiche Sonnenstunden und mit

der Bepflanzung Ihrer Wahl könnten Sie dieses Plätzchen in Ihre eigene kleine Sommeroase verwandeln. Schattenliebhaber werden sich über die Markise freuen, welche Ihnen an heißen Tage den ersehnten Sonnenschutz ermöglicht.

Wieder im Inneren der Wohnung dürfen sich Hobbyköche von der voll ausgestattete Küche begeistern lassen, die Ihrem Wohn-Essbereich idealerweise gegenüber liegt. Geschmackvoll präsentiert Sie sich im modernen Design und bietet viel Arbeitsfläche für die Umsetzung Ihrer kulinarischen Ideen.

Der helle und zeitlose Stil dieser wunderschönen Wohnung setzt sich auch in den Schlafzimmern fort. Der Elternschlafbereich lädt zum Träumen ein und hält zusätzlich ausreichend Platz für einen großen Kleiderschrank bereit. Ob Sie den benachbarten Raum Ihren Gästen zur Verfügung stellen, Ihren Kindern ein Spiel- und Schlafparadies zaubern oder ein Homeoffice erschaffen möchten, bleibt ganz Ihnen und Ihren Wünschen überlassen- sicherlich wird sich hier jeder wohl fühlen.

Das moderne Badezimmer wird, mit einer geräumigen Glasdusche und einer Badewanne zum Entspannen ausgestattet. sicherlich auch Ihren Ansprüchen gerecht. Stilsicher präsentiert es sich im schicken Design mit Doppelwaschbecken. Ebenso sorgen zahlreiche Deckenspots für eine angemessene Beleuchtung. Die geschmackvolle Gestaltung wurde auch im separaten WC für Ihre Gäste übernommen.

Auch an Ihre Sicherheit wurde gedacht, so dass alle Räumlichkeiten mit Kunststoff – Rollläden ausgestattet wurden. Ein eigener Kellerraum, sowie ein Gemeinschaftswasch- und Trockenraum ist in diesem Angebot inkludiert. Ihre Fahrräder parken Sie bequem im Fahrradkeller, während Sie Ihren Pkw in der zur Wohnung gehörigen Garage unterbringen.

Wer Fischlaken kennt und liebt, weiß dass derart zauberhafte Immobilien eine wahre Seltenheit geworden sind. Gerne dürfen Sie sich davon in Ihrer individuellen Besichtigung überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Ausstattung

- Ruhige Wohnlage in Essen-Fischlaken
- 4 Raum Wohnung (aktuell als 3 Raumwohnung genutzt)
- Aktuelle Umstellung auf eine Gas-Zentralheizung
- Aufzug
- Großer Südbalkon (modernisiert zuletzt 2017)
- Elektrische Sonnenmarkise
- Neue Innentüren und Zargen in Weiß (2015)
- Einbauküche aus 2013/2015
- Holzfenster mit Isolierverglasung
- Kunststoff- Rollläden in allen Räumen (wärmegeämmt in 2015)
- Parkett in Wohn-und Schlafräumen (aufgearbeitet in 2015)
- Fliesen in Küche, Bad und Gäste-WC (aus 2015)
- Geräumiger Einbauschränk im Flurbereich
- Kellerraum

- Gemeinschaftswasch - und Trockenraum

-Fahrradkeller

- Garage

Lage

Essen-Fischlaken ist ein beliebter und grüner Stadtteil im Süden von Essen. Es grenzt im Westen an Werden, im Südwesten an Heidhausen und im Südosten an Kupferdreh mit der Ruhr als Grenzfluss. Geprägt durch seine weitläufigen Waldflächen, landwirtschaftliche Betriebe und weite Felder, bietet Fischlaken mit seinen schönen Wohnvierteln ein sehr gutes Wohnumfeld. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in wenigen Minuten erreichbar, die Buslinien 180, 169 und SB 19 bieten eine Verbindung zu den Nachbarstadtteilen Werden und Kupferdreh. Sehenswürdigkeiten sind die ehemalige Zeche Pörtingsiepen, die Hespertalbahn und der Baldeneysee, der zu vielen sportlichen Aktivitäten einlädt. Fischlaken ist an die B 224 und an öffentliche Verkehrsmittel angebunden, auch der S-Bahnhof in Essen-Werden mit der Anbindung S6 ist nicht weit.

Sonstiges

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Energiekennwert: 110,50 kWh/(m²*a)

Baujahr: 1975

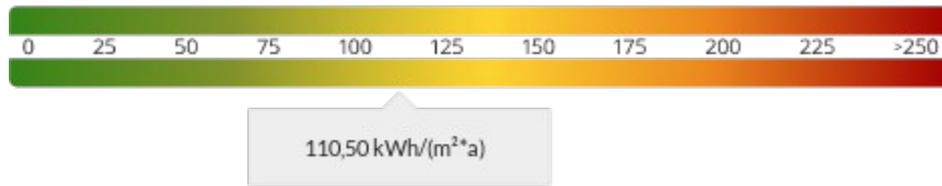
Heizungsart: Zentralheizung

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.

Energiebedarfsausweis



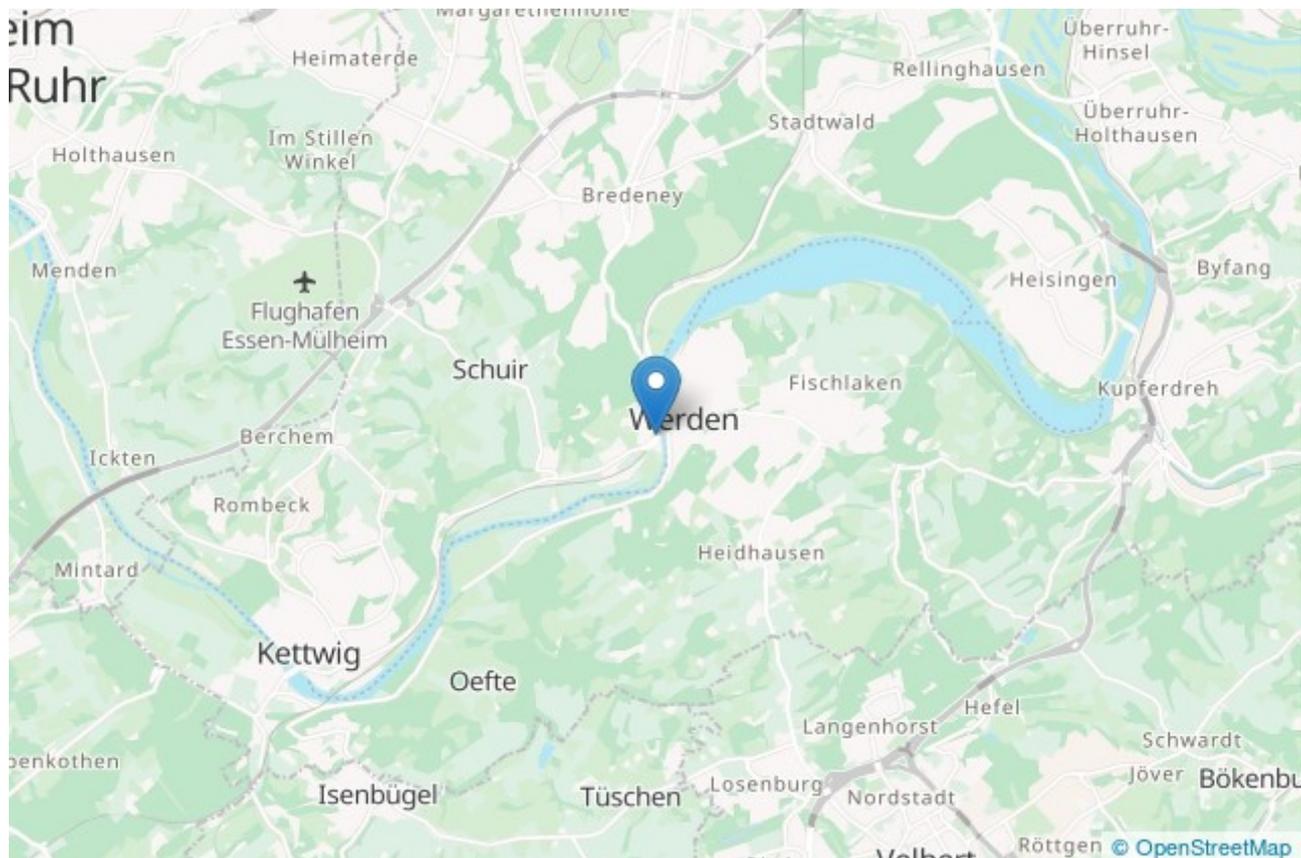
Endenergiebedarf	110,50 kWh/(m ² *a)
Befeuerungsart	gas
Gültig bis	10.02.2018

Ihr Ansprechpartner

Name	Adrian Röser
Telefon	+49 (0201) 874243722
Ort	45133 Essen
E-Mail	heisingen@hirschmann-immobilien.de
Homepage	https://www.hirschmann-immobilien.de

Lage und Umgebung

45239 Essen - Fischlaken





Wohnraum



Willkommen Zuhause



Viel Platz für die Familie



Moderne Raumaufteilung



Stilvoller Essplatz



Ruheoase im Freien



Herrliche Aussichten



Moderne Einbauküche



Freundliches Spielparadies



Elternschlafzimmer



Schickes Hauptbad



Gäste- WC