



Immobilienexposé
VERKAUFT - Schmuckstück für Ruhr-
Liebhaber

Objekt-Nr.:
205682



Wohnung zum Kauf

VERKAUFT - Schmuckstück für Ruhr-Liebhaber

Kaufpreis
235.000 €

 **110 m²**
Wohnfläche (ca.)

 **4**
Zimmer

 **1978**
Baujahr

 **2**
Schlafzimmer

 **1**
Badezimmer

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	235.000 €
	Hausgeld	256 €
Käuferprovision zzgl. USt.	3,57%	

Die Immobilie

Objekt-Nr	205682	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplatzmiete (Garage)	0 €
	Stellplatzpreis (Garage)	9.500 €
	Garagenanzahl	1
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	110 m ²
	Zimmer	4
Räume und Flure	Lage im Objekt (Etage)	2
	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Schlafzimmer	2
	Anzahl Badezimmer	1
Zustand und Bauart	Baujahr	1978

Zustand	gepflegt
---------	----------

Unterkellert	Ja
--------------	----

Ausstattungsdetails	Gäste-WC	✓
----------------------------	----------	---

Beschreibung

Herzlich Willkommen im ruhigen und grünen Essen-Überruhr. Schon bald könnten Sie diese wunderschöne Eigentumswohnung im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses Ihr neues Zuhause nennen. Optimal geschnittene 110 m² Wohnfläche verteilen sich auf vier lichtdurchflutete Räumlichkeiten. Sie betreten die Immobilie über einen schönen Flur, welcher idealerweise eine praktische Abstellkammer, eine stilvolle Garderobe sowie ein Gäste-WC für Sie bereithält. Gleich rechterhand gelangen Sie zum Herzstück dieser wunderschönen Immobilie, dem Wohnbereich. Mit edlem Parkettboden und eingebauter Vitrine präsentiert sich dieser großzügig und mit besonderem Charme, sodass Sie hier all Ihr Wohnträume wahr werden lassen können. Ob eine große Couchlandschaft für kuschelige Abende mit Ihren Liebsten oder eine gemütliche Leseecke zum Entspannen und Relaxen - hier haben Sie alle Möglichkeiten sich Ihr ganz individuelles Wohnparadies zu erschaffen. Eine bodentiefe Türe bietet Ihnen zusätzlich den Zugang auf Ihren zauberhaften Balkon. Mit Blick ins Grüne über die Ruhr zum Schellenberger Wald und auf die Zeche Heinrich, ausreichend Platz und der richtigen Bepflanzung wird dieser zu Ihrer ganz eigenen Sommeroase. Auch an heißen Tagen lässt es sich Dank der bereits vorhandenen Markise wunderbar aushalten. Wieder im Inneren der Wohnung erwartet Sie neben dem Wohnbereich ein helles Esszimmer mit herrlich großer Fensterfront und zweitem Balkonzugang. Diesem schließt sich die separate Küche an, welche mit einigen Renovierungsarbeiten und schickem Mobiliar in eine modere Wirkungsstätte für kulinarische Köstlichkeiten verwandelt werden könnte.

Das vollständige Exposé erhalten Sie gern per Mail von uns. Wir freuen uns auf Ihren Anfrage.

Ausstattung

- Ruhige Wohnlage im grünen Stadtteil Überruhr-Holthausen
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 6 Parteien
- 110 m² verteilen sich auf wunderschöne lichtdurchflutete 4 Zimmer
- Großer Eingangsbereich mit Garderobe
- Wohnraum mit Einbauvitrine und Zugang zum Balkon
- Großer Balkon zum Wohlfühlen mit Markise in West-Ausrichtung
- Ausblick auf die Zeche Heinrich und den Schellenberger Wald
- Separate Küche
- Esszimmer ebenfalls mit Zugang zum Balkon
- Weiterer Flur führt zu privaten Räumlichkeiten
- Innenliegendes Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Geräumiges Schlafzimmer mit elektrischen Rollläden

- Weiterer individuell nutzbarer Raum bspw. als Kinderzimmer oder Home-Office
- Abstellraum mit Anschluss für die Waschmaschine
- Gäste-WC mit Fenster
- Eigener großzügiger Kellerraum mit Steckdosen
- Gemeinschaftliche Waschküche mit Miele-Geräten und Trockenraum
- Fahrradkeller
- Eigene Garage mit elektrischem Türöffner und Stromanschluss für zusätzlich EUR 9.500,00

Lage

Im Südosten der Stadt Essen gelegen, finden Sie den Stadtteil Überrauch, der sich amtlich in die Stadtteile Überrauch-Hinsel und Überrauch-Holthausen unterteilt.

Der Name Überrauch leitet sich von seiner Lage "Über der Ruhr" ab, Holthausen von "den Häusern im Gehölz". Trotz der wachsenden Bebauung hat sich Überrauch seine grünen Seiten erhalten können. Der Blick über die Ruhr hinweg ist unvergleichlich. Mit dem Ludwig-Kessing-Park oder dem Tiergehege Wichteltal haben Familien schöne Ausflugsziele in Überrauch, aber auch eine Wanderung an der Ruhr entlang bietet sich an.

Umrahmt wird Überrauch von den grünsten Essener Stadtteilen. Im Osten an Burgaltendorf, im Süden an Byfang, im Südwesten an Heisingen mit der Ruhr als Grenzfluss, im Westen an Rellinghausen ebenfalls mit der Ruhr als natürliche Grenze, im Norden an Steele sowie im

Nordwesten an Bergerhausen.

Mit zwei weiterführenden Schulen (Realschule und Gymnasium Überruhr) ist dieser Stadtteil ein zentraler Zulauf für Schüler angrenzender Stadtteile. Auch Kindergärten und Grundschulen genießen einen guten Ruf.

Die öffentliche Verkehrsanbindung vor allem zum Hauptbahnhof Essen und zum Unterzentrum Essen-Steele ist sehr gut. Außerdem verfügt Überruhr über zwei S-Bahnhöfe Hinsel und Holthausen, die eine Anbindung über die Stadtgrenze hinaus nach bspw. Wuppertal garantieren.

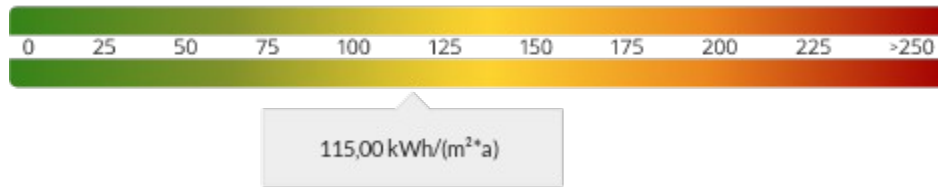
Berufspendler haben eine kurze Anfahrt zur A44, von der aus alle weiteren Anbindungen schnell zu erreichen sind.

Sonstiges

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 115 kWh/(m²*a)

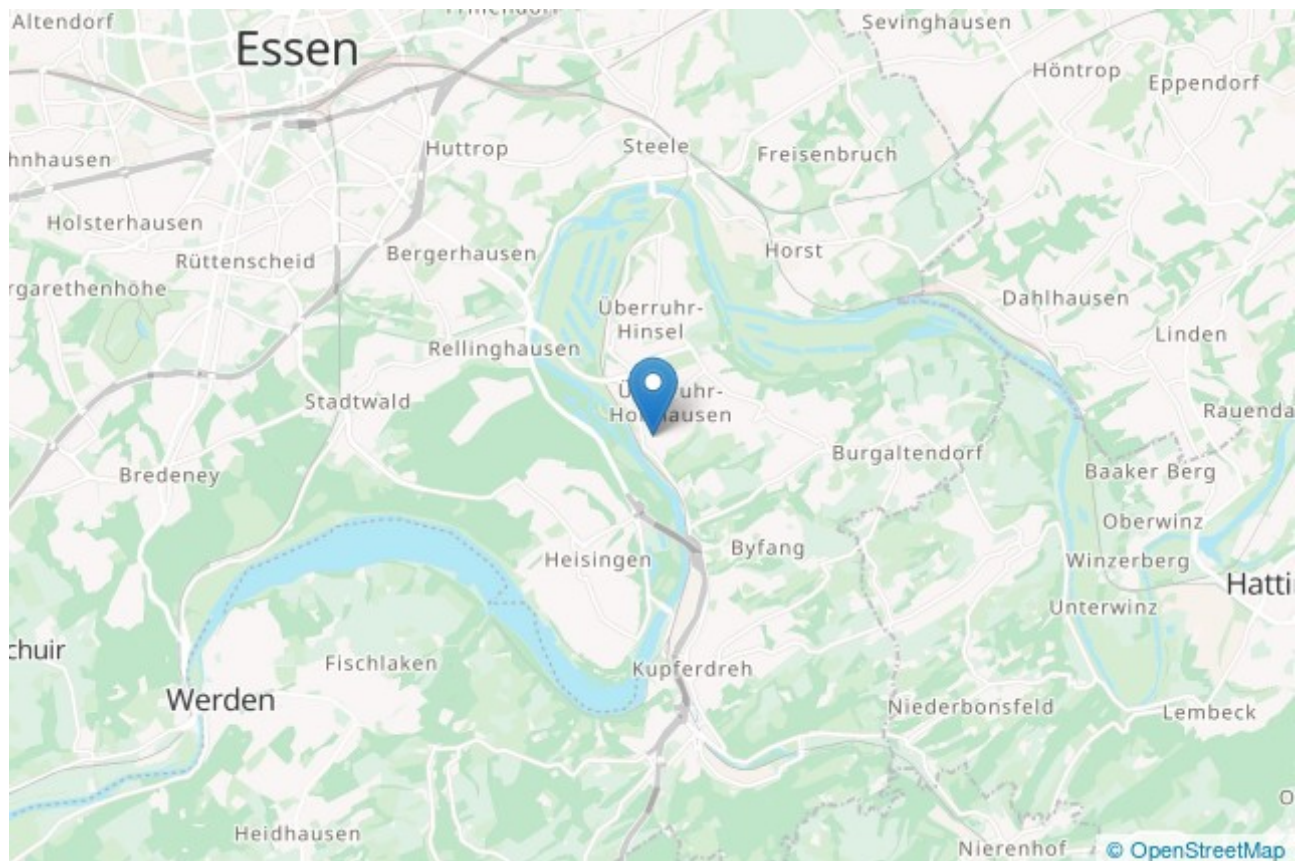
Gültig bis 16.11.2028

Ihr Ansprechpartner

Name	Vanessa Endres
Telefon	+49 201 874243710
Ort	45133 Essen
E-Mail	heisingen@hirschmann-immobilien.de
Homepage	https://www.hirschmann-immobilien.de

Lage und Umgebung

45277 Essen - Überraehr-Hinsel

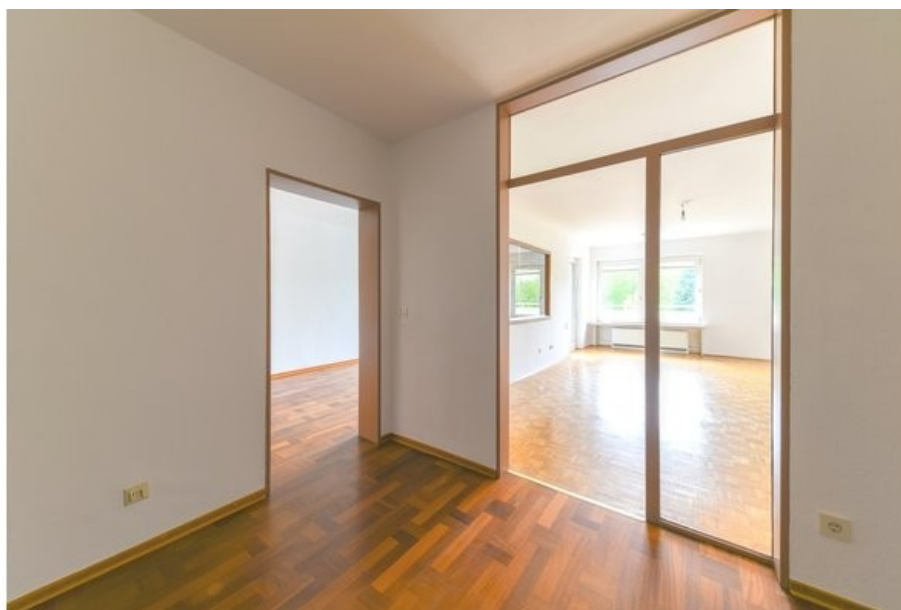




Großzügiger Wohnbereich



Wohnzimmer mit eingebauter Glasvitrine



Großzügiger Eingangsbereich



Ihr neuer Wohlfühlort!



Esszimmer als Durchgangszimmer



Innenliegendes Badezimmer mit Dusche und Wanne



Aussicht von Ihrem Balkon