



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

Objekt-Nr.:
205732_4



Wohnung zum Kauf

VERKAUFT - Herrliche Aussichten im grünen Byfang

Kaufpreis
169.000 €

 **61 m²**
Wohnfläche (ca.)

 **2,50**
Zimmer

 **1978**
Baujahr

 **1**
Schlafzimmer

 **1**
Badezimmer

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	169.000 €
	Hausgeld	183 €
Käuferprovision inkl. USt.	3,48	

Die Immobilie

Objekt-Nr	205732_4	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplatzpreis	7.500 €
	Stellplätze	1
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	61 m ²
	Zimmer	2,50
Räume und Flure	Anzahl Etagen	3
	Anzahl Schlafzimmer	1
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl Balkone	1
Zustand und Bauart	Baujahr	1978
	Zustand	gepflegt

Unterkellert Ja

Sonstige Heizungsart Zentralheizung

Beschreibung

Hier werden Träume wahr. Diese zauberhafte Eigentumswohnung im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses wartet in einer der schönsten Stadtteile des Essener Südens auf Sie! Schon beim Betreten der freundlichen Diele wird Sie die offene Raumgestaltung begeistern. Ein vom Tageslichtdurchfluteter geräumiger Wohn- und Essbereich eröffnet sich Ihnen hier linkerhand als zentraler Lebensmittelpunkt und überzeugt mit einem warm wirkenden Parkettboden. Nutzen Sie das Raumkonzept für das Einrichten eines Essplatzes sowie einer kuscheligen Couchecke für relaxte Feierabendstunden. Diese können Sie im goldenen Herbst auch draußen verbringen, denn über die große bodentiefe Glasschiebetür erhalten Sie den Austritt auf Ihren Balkon. Wieder im Inneren der Wohnung schließt sich dem Wohn-Essbereich die Küche an, welche mit ansprechender Größe in eine Wirkungsstätte für die Zubereitung kulinarischer Köstlichkeiten verwandelt werden könnte.

Der etwas separierte Teil könnte somit Ihr ganz privater Bereich werden. Das ruhige Schlafzimmer punktet mit ausreichend Raum für einen Schlafplatz Ihrer Wahl und die Unterbringung eines großen Kleiderschranks. Gestalten Sie sich hier Ihre ganz individuelle Ruhezone, in welcher Sie gerne erholte Stunden verbringen. Das zeitlose Tageslichtbad begeistert mit viel Platz, um frisch in den Tag zu starten.

Ein separater Kellerraum gehört selbstverständlich mit zum Angebot und ein Außenstellplatz für Ihren Pkw verhindert die lästige Parkplatzsuche nach Feierabend. Freuen Sie sich auf Ihr neues Zuhause mit exklusivem Wohnkomfort und überzeugen Sie sich gerne während Ihrer individuellen Besichtigung mit uns vor Ort.

Die Wohnung ist aktuell vermietet. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir detaillierte Auskünfte zu dem Mietverhältnis nur auf Anfrage erteilen.

Auch auf Innenaufnahmen haben wir verzichtet, um die Privatsphäre der Bewohner zu schützen.

Ausstattung

- Ruhige und sehr naturnahe Lage in Essen-Byfang
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus
- Moderne Grundrissgestaltung
- Aktuell vermietet
- Separate Küche
- Hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen
- Großzügiger Balkon
- Zeitloses Tageslichtbad
- Eigener Kellerraum
- Fahrradkeller

- Gemeinschaftswaschküche
- Ölzentralheizung mit Warmwasseraufbereitung aus 2003 (Warmwasserspeicher aus 2017)
- Fenster ab 2009 erneuert
- Flachdach in 2017 neu eingedichtet
- Fassadensanierung inkl. Dämmung aus 2019

Lage

Byfang ist ein südöstlich gelegener Stadtteil Essens, schön an der Ruhr gelegen gibt es hier für Erholungssuchende, auch von außerhalb, einiges zu entdecken. Ein besonderes Merkmal dieses Stadtteils ist sein abwechslungsreiches Erscheinungsbild, die schönen Felderlandschaften, die kleinen Täler, die Wälder und die Nähe zum Baldeneysee lassen das Herz jedes Naturliebhabers höher schlagen.

Dieser attraktive Standort erfreut sich steigender Beliebtheit, denn hier trifft einiges zusammen. Besonders die familiäre Nachbarschaft und die Nähe zur Natur wird von den Byfangern sehr geschätzt. Aber auch die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hier optimal, der Bahnhof Kupferdreh nah am Kupferdreher Markt gelegen, an dem sich außerdem ein wichtiger Busknotenpunkt befindet.

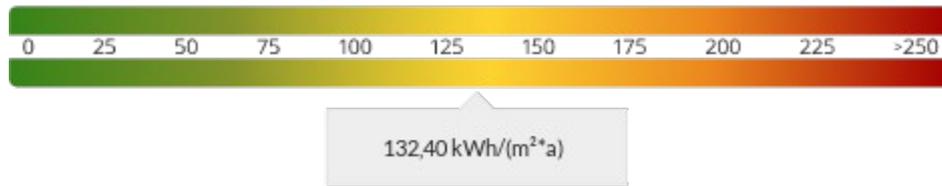
Autofahrer haben hier auch eine außerordentlich gute Anbindung, die A44 bietet eine eigene Ausfahrt, aber auch die A40, sowie die A52 sind gut von hier aus gut zu erreichen.

Sonstiges

Das Team von Hirschmann Immobilien begleitet Sie bei der Suche nach einem geeigneten Zuhause. Wir haben für Sie ein großes Angebot an Wohnungen, schauen Sie auch auf unsere Homepage www.hirschmann-immobilien.de. Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gern. Zudem sind wir Ihr Partner und Profi für den Verkauf Ihrer Immobilie. 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



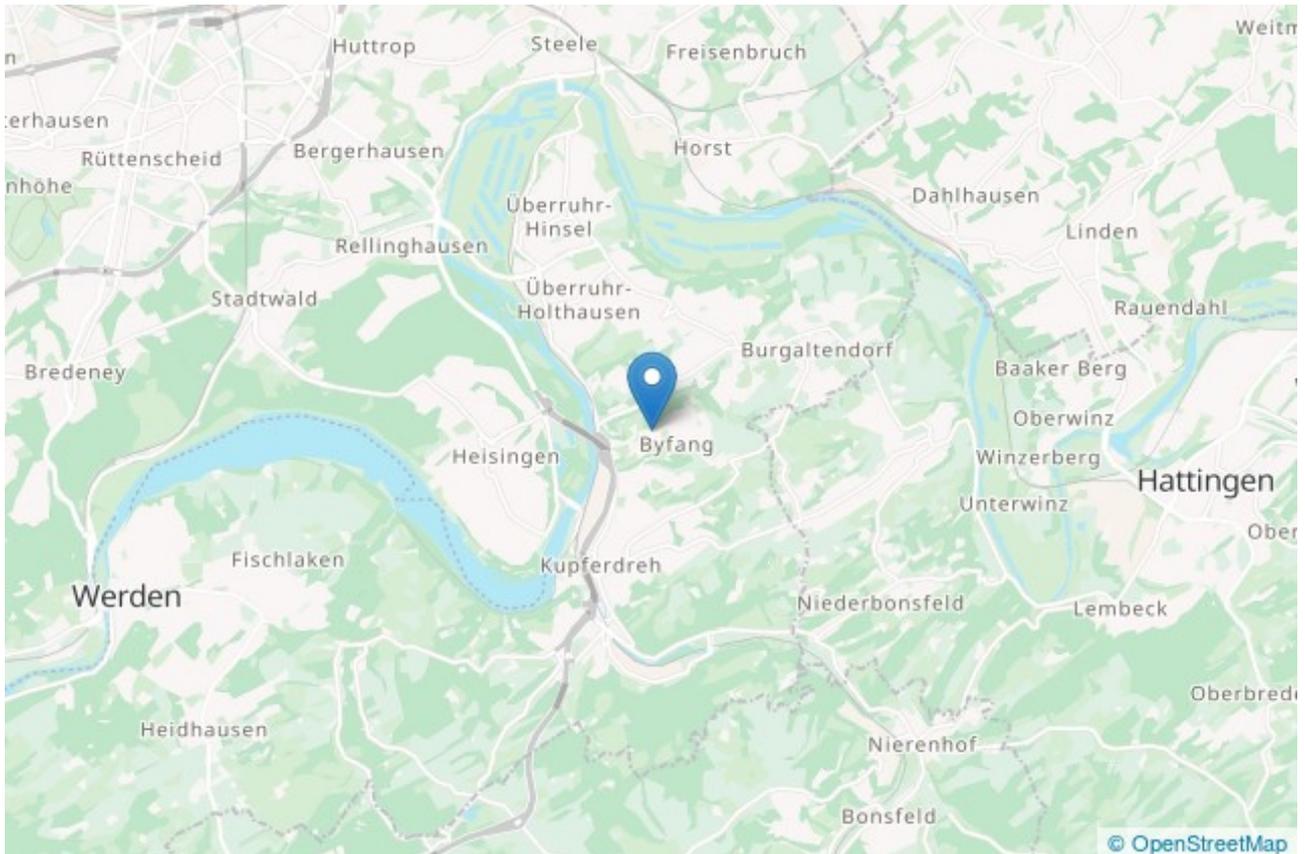
Endenergieverbrauch	132,40 kWh/(m ² *a)
Befeuerungsart	oel
Gültig bis	03.10.2025

Ihr Ansprechpartner

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

Lage und Umgebung

45257 Essen - Byfang





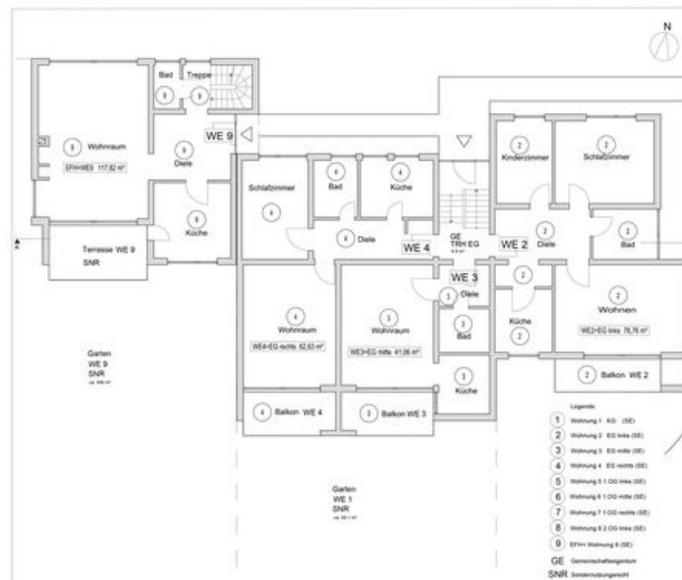
Außenansicht WE04



Blick auf das Grundstück



Eingangsbereich



Grundriss