



Immobilienexposé
**VERKAUFT - Toplage und Stil miteinander
vereint: Frisch sanierte Drei Raum Wohnung**

Objekt-Nr.:
205732_5



Wohnung zum Kauf

VERKAUFT - Toplage und Stil miteinander vereint: Frisch sanierte Drei Raum Wohnung

Kaufpreis
209.000 €

 77,17 m²
Wohnfläche (ca.)

 3,50
Zimmer

 1978
Baujahr

 2
Schlafzimmer

 1
Badezimmer

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	209.000 €
	Hausgeld	231 €
Käuferprovision inkl. USt.	3,48	

Die Immobilie

Objekt-Nr	205732_5	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplatzpreis	7.500 €
	Stellplätze	1
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	77,17 m ²
	Zimmer	3,50
Räume und Flure	Lage im Objekt (Etag)	1
	Anzahl Etagen	3
	Anzahl Schlafzimmer	2
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl Balkone	1
Zustand und Bauart	Baujahr	1978

Zustand gepflegtUnterkellert Ja**Sonstige** Heizungsart Zentralheizung

Beschreibung

Diese wunderschöne Eigentumswohnung im grünen Byfang ist ein wahrer Alleskönner - für junge Paare oder eine kleine Familie ist die Immobilie perfekt geeignet. Die zukünftigen Eigentümer erwartet Wohnen auf höchstem Niveau in Kombination mit einem offen gestalteten Grundriss.

Der Fokus dieser schönen Wohnung und gleichzeitig Lebensmittelpunkt stellt der Wohn- und Essbereich dar. Richten Sie sich hier ganz nach Ihren Wünschen ein und kombinieren Sie Wohnen und Essen miteinander! Die angrenzende Küche wird mit einer modernen Einbauküche zu Ihrem ganz persönlichen Lieblingsort an dem Sie nach Herzenslust für Ihre Familie und Freunde kochen können.

Die Schlafzimmer finden Sie links neben der Eingangstür. Diese liegen nebeneinander, wobei das kleinere Zimmer den Wünschen der neuen Eigentümer problemlos angepasst werden kann. Das größere Schlafzimmer begeistert durch seine Größe. Ein gemütliches Boxspringbett und ein Kleiderschrank über die gesamte Raumlänge sind problemlos platzierbar ohne das der Raum vollgestellt wirkt. Das Tageslichtbad wurde gerade frisch saniert und gliedert sich in die moderne Gestaltung der Wohnung ein. Hier dürfen Sie sich auf eine hochwertige Eckdusche und eine große Badewanne freuen.

Natürlich darf auch der Balkon in Südausrichtung nicht fehlen: Im goldenen Herbst ist dieser sicherlich Ihr neuer Lieblingsplatz im Freien. Somit ist diese Wohnung wirklich ein Alleskönner in Ausstattung und Atmosphäre.

Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Stellplatz für Ihren PKW direkt am Haus.

Ausstattung

- Ruhige und sehr naturnahe Lage in Essen-Byfang
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus
- Moderne Grundrissgestaltung
- Frisch Saniert
- Lichtdurchflutete Räume
- Großzügige Diele
- Separate Küche
- Hochwertiger Parkettboden
- Überdachter Balkon
- Modernes Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- 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.

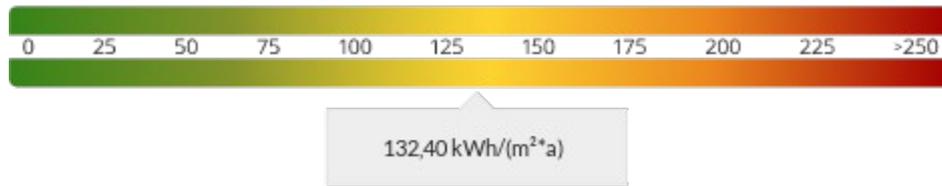
Sonstiges

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



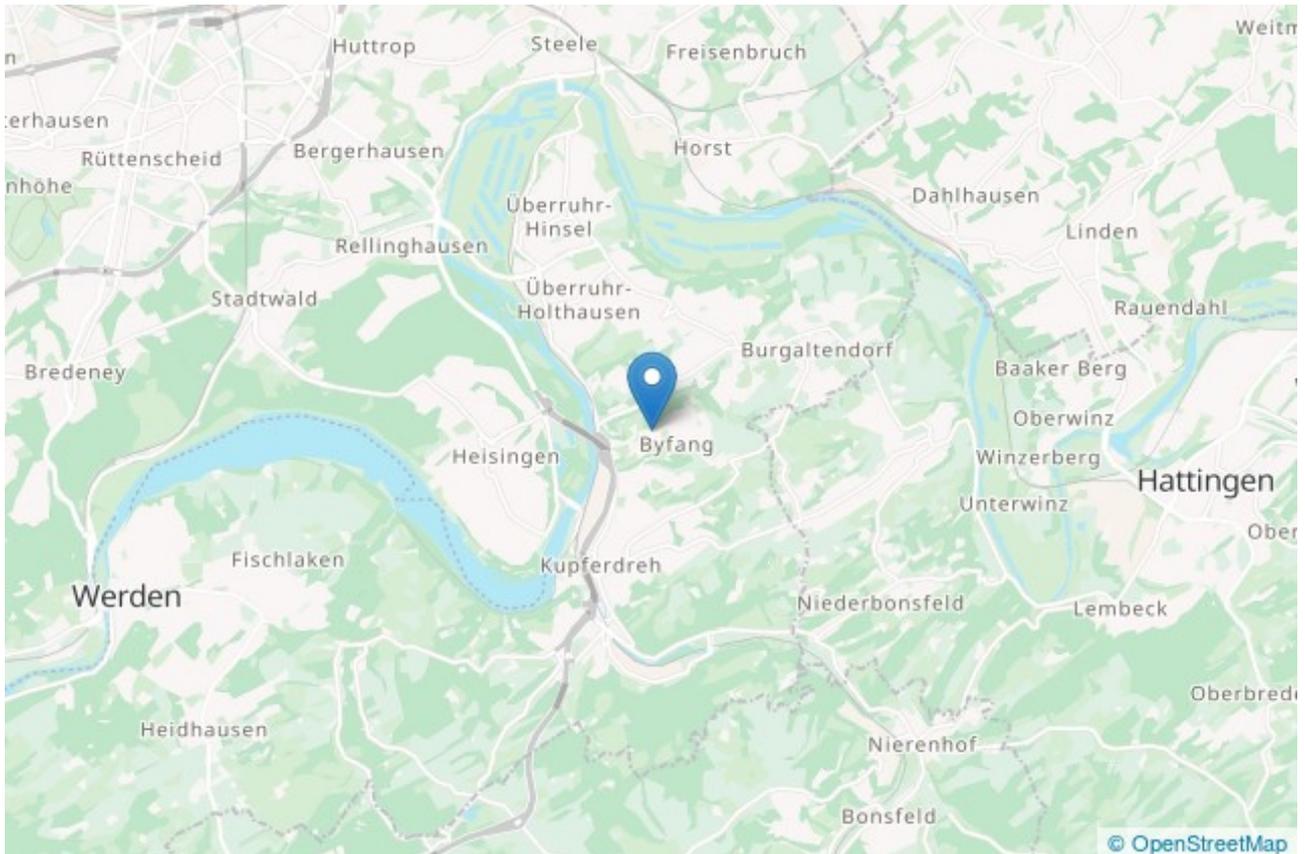
Endenergieverbrauch	132,40 kWh/(m ² *a)
Befeuerungsart	oel
Gültig bis	03.10.2025

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





Balkon



Wohnzimmer



Geräumige Diele



Separate Küche



Zukünftiges Home-Office



Gemütliches Schlafzimmer



Badezimmer



Grundriss