



Immobilienexposé  
**VERKAUFT - Auf die Zukunft!**

Objekt-Nr.:  
205732\_7



## Wohnung zum Kauf


VERKAUFT - Auf die Zukunft!

**Kaufpreis**  
169.000 €

 **61 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche (ca.)

 **2,50**  
Zimmer

 **1978**  
Baujahr

 **1**  
Schlafzimmer

 **1**  
Badezimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	169.000 €
	Hausgeld	183 €
<b>Käuferprovision inkl. USt.</b>	3,48	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	205732_7	
<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplatzpreis	7.500 €
	Stellplätze	1
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	61 m <sup>2</sup>
	Zimmer	2,50
<b>Räume und Flure</b>	Lage im Objekt (Etage)	1
	Anzahl Etagen	3
	Anzahl Schlafzimmer	1
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl Balkone	1
<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1978

Zustand gepflegtUnterkellert Ja**Sonstige**

Heizungsart

Zentralheizung

## Beschreibung

Sie sind auf der Suche nach Ihrer ersten eigenen Eigentumswohnung? Dann haben wir hier ein echtes Schmuckstück nahe der Natur im beliebten Byfang für Sie. Hier haben Sie Ihren Platz für Zwei gefunden. In den gesamten Wohnräumen wurde hochwertiges Parkett verlegt, welcher der Wohnung eine wunderschöne Wärme verleiht. Genießen Sie gesellige Kochabende in Ihrer großen zukünftigen Traumküche, die Sie Dank des bereits vorhandenen Fliesenspiegels ganz nach Ihren Wünschen einrichten können. Der Lebensmittelpunkt einer jeden Wohnung: das Wohnzimmer, welches durch die große Fensterfront hell und tageslichtverwöhnt wirkt. Es bietet Ihnen allerhand Möglichkeiten, sich ein modernes Zuhause einzurichten, in dem Sie sich wohlfühlen werden. Ihren Gestaltungsideen können Sie freien Lauf lassen. Von hier aus gelangen Sie ebenfalls auf Ihre Oase an der frischen Luft. Blühende Blumen, grüne Natur – so begrüßt Sie der Blick von Ihrem gemütlichen Sonnenbalkon auf dem sich mühelos Tisch und Stühle aufstellen lassen. Der Balkon lädt dazu ein, laue Herbstabende bei einem Glas Wein ausklingen zu lassen. Durch die Überdachung kann sogar auch bei Regenwetter die Ruhe genossen werden.

In Ihrem neuen Schlafzimmer wird Entspannung groß geschrieben. Sowohl die Großzügigkeit dieses Raumes als auch die wunderbare Ruhe werden Sie nach einem stressigen Tag zu schätzen wissen. Das direkt angrenzende Tageslichtbad verfügt über die perfekte Ausstattung in Form von Wanne und Dusche, um sich für den anstehenden Tag so richtig aufzuhübschen.

Ein eigener Kellerraum rundet dieses tolle Angebot ab. Ihr Auto parken Sie auf dem eigenen

Stellplatz, welcher am Ende der Anliegerstraße zu finden ist. Vereinbaren Sie Ihren ganz persönlichen Besichtigungstermin mit uns, wir freuen uns auf Ihren Anruf.

## Ausstattung

- wunderbar ruhige Lage im beliebten Byfang
- gepflegtes Mehrfamilienhaus
- praktische Grundaufteilung
- separate Küche
- hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen
- Rollläden an den Fenster
- überdachter Balkon mit Blick ins Grüne
- Tageslichtbad
- eigener Kellerraum
- Stellplatz für Ihren Pkw direkt am Haus
- 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.

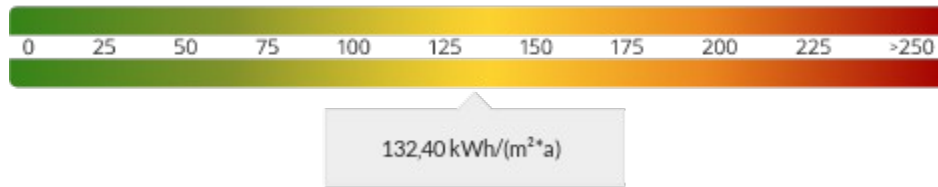
## Sonstiges

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](http://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



<b>Endenergieverbrauch</b>	132,40 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Hauptenergieträger</b>	oel
<b>Primärenergieträger</b>	OEL
<b>Gültig bis</b>	02.10.2025

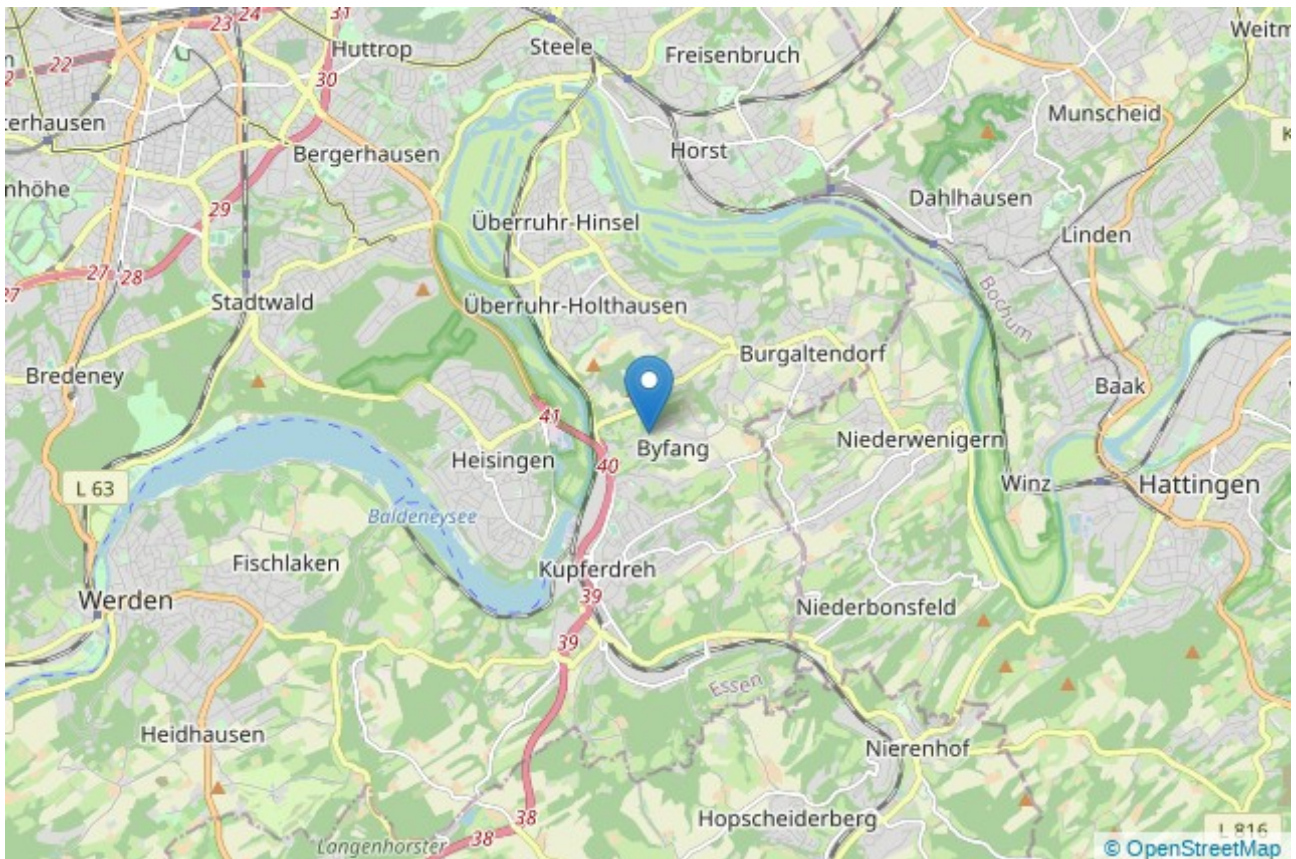
## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Adrian Röser
<b>Telefon</b>	0201 874243722
<b>Ort</b>	45133 Essen
<b>E-Mail</b>	heisingen@hirschmann-immobilien.de
<b>Homepage</b>	<a href="https://www.hirschmann-immobilien.de">https://www.hirschmann-immobilien.de</a>



## Lage und Umgebung

45257 Essen - Byfang





**Außenansicht WE07**



**Beispielbild Balkon**



Beispielbild Diele



Rückansicht



Grundriss OG