



Immobilienexposé  
**VERKAUFT - Lieblingsplatz: Sonniger  
Penthouse-Traum in Byfang**

Objekt-Nr.:  
205732\_8



## Wohnung zum Kauf

VERKAUFT - Lieblingsplatz: Sonniger Penthouse-Traum in Byfang

**Kaufpreis**  
209.000 €

 71,39 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 2,50  
Zimmer

 1978  
Baujahr

 1  
Schlafzimmer

 1  
Badezimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	209.000 €
	Hausgeld	213 €
<b>Käuferprovision inkl. USt.</b>	3,48	

## Die Immobilie

**Objekt-Nr** 205732\_8

<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplatzpreis (Garage)	13.500 €
	Garagenanzahl	1

<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	71,39 m <sup>2</sup>
	Zimmer	2,50

<b>Räume und Flure</b>	Lage im Objekt (Etage)	2
	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 lieben eine offene Grundrissgestaltung und bevorzugen helle Räumlichkeiten?

Dann lassen Sie sich diese wunderschöne Penthouse-Wohnung mit absolutem Seltenheitswert im idyllischen Byfang nicht entgehen. Schon beim Eintreten werden Sie von der Offenherzigkeit und Helligkeit dieser modernen Immobilie begeistert sein. Eine großzügige Diele geleitet Sie zu allen Räumlichkeiten. Direkt zur linken Seite betreten Sie Ihre separate Küche, welche nicht nur mit viel Platz überzeugt, sondern Sie auch beim Kochen über die verträumt wirkenden Wiesen und Felder von Byfang blicken lässt. Direkt gegenüber wartet ein wirklicher Wohnraum auf Sie. Circa 28m<sup>2</sup> Wohnfläche stehen zur Verwirklichung Ihrer Gestaltungsideen und Einrichtungsfantasien für Sie bereit. Hier haben Sie die Möglichkeit einen schönen großen Holztisch zu stellen, an welchem Ihre lieben Gäste problemlos Platz finden werden. Sie träumen von einer großen Couchlandschaft, auf der Sie es sich nach einem anstrengenden Tag so richtig gemütlich machen und entspannen können? Auch diesen Wunsch können Sie sich bei der Großzügigkeit dieses beeindruckenden Raumes endlich erfüllen. Wer eine Leseecke zum Schmökern der neuesten Romane vorzieht, wird den Ausblick ins Grüne von einem der Panoramafensterflächen als wahren Genuss empfinden.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage per Mail, dann stellen wir Ihnen gerne ein ausführliches Exposé zur Verfügung.

## Ausstattung

- ruhige Lage im wunderschönen Byfang
- gepflegtes Mehrfamilienhaus am Ende einer ruhigen Anliegerstraße
- durchdachte Aufteilung des Grundrisses
- Penthouse-Feeling
- gepflegter Parkettboden in den Wohnräumen
- separate Küche
- außergewöhnlich großer Wohnbereich
- traumhafte Dachterrasse (nicht einsehbar und überdacht)
- Blick in die Natur
- Rollläden an den Fenstern
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- eigener Kellerraum
- 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.

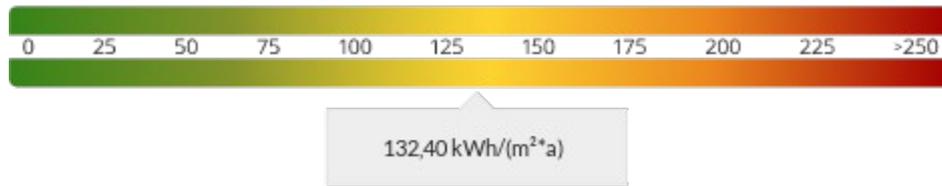
## Sonstiges

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



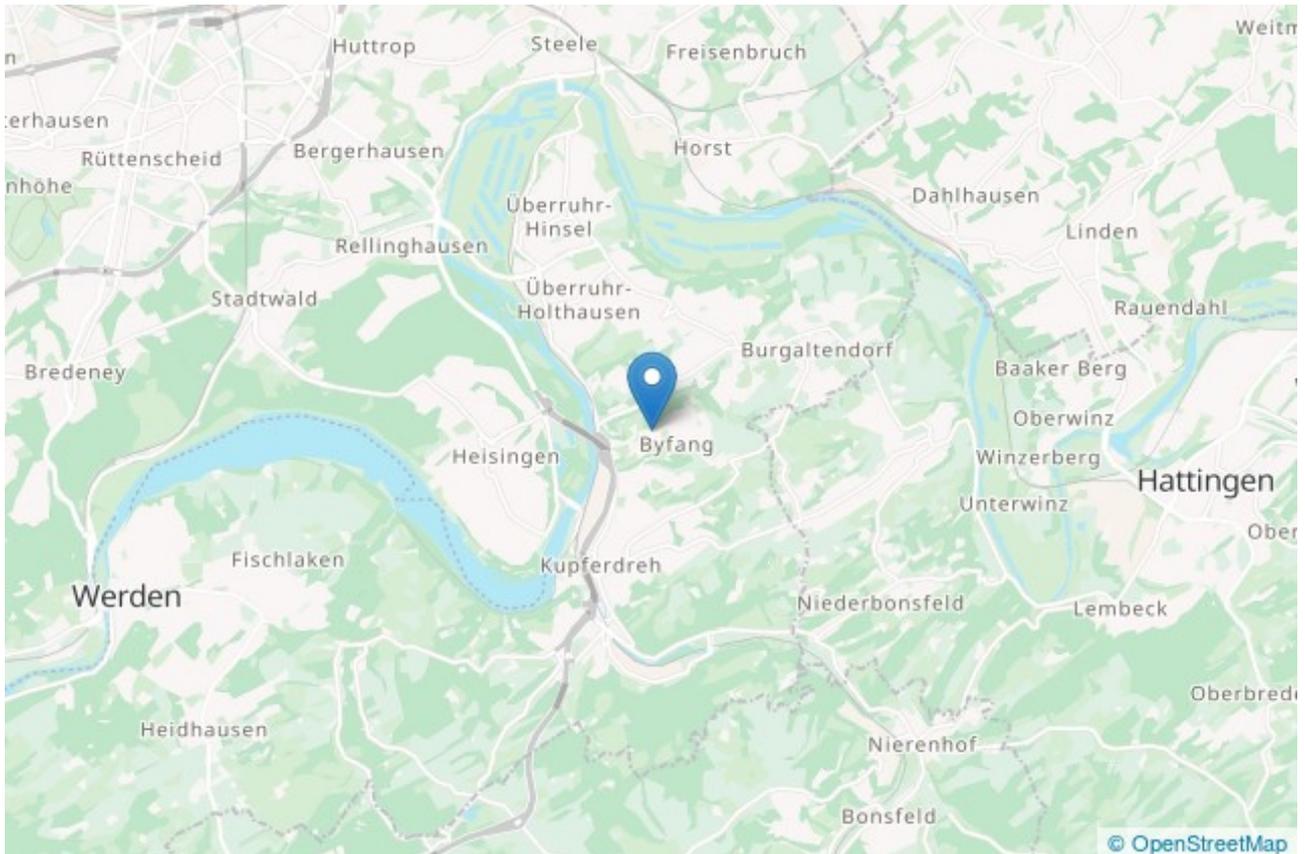
<b>Endenergieverbrauch</b>	132,40 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Befeuerungsart</b>	oel
<b>Gültig bis</b>	03.10.2025

## 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





Ihr schöner Ausblick



Beispielbild Wohnbereich



Herzlich Willkommen in Byfang



Außenansicht WE08



Eingangsbereich



Garagen und Stellplätze