HIRSCHMANN IMMOBILIEN

Immobilienexposé

VERKAUFT - Bellevue - Sonnenwohnung

Objekt-Nr.:
205757

Wohnung zum Kauf

VERKAUFT - Bellevue - Sonnenwohnung

Kaufpreis
319.000 €

90 m²	3,50	2	1	1
Wohnfläche (ca.)	Zimmer	Schlafzimmer	Badezimmer	Stellplatz

Hirschmann Immobilien GmbH
Meisenburgstr. 169-173
45133 Essen

0201 8742437-0
info@hirschmann-immobilien.de
www.hirschmann-immobilien.de

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	319.000 €
	Hausgeld	200 €
Käuferprovision inkl. USt.	4,64%	

Die Immobilie

Objekt-Nr	205757	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplatzpreis	8.500 €
	Stellplätze	1
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	90 m²
	Zimmer	3,50
Räume und Flure	Anzahl Etagen	3
	Anzahl Schlafzimmer	2
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl separate WCs	1
	Anzahl Balkone	1
Zustand und Bauart	Zustand	neuwertig

	Unterkellert	Ja
Sonstige	Heizungsart	Zentralheizung

Beschreibung

Aus alt mach neu - wird nicht ansatzweise dem gerecht, was aus diesem ehemals sieben Parteienhaus in den letzten Monaten entstanden ist. Hier wurde nicht einfach saniert und erneuert, es wurde für Sie gezaubert. Das ursprüngliche Haus ist nicht mehr wieder zu erkennen und hat heute absoluten Neubaucharakter erreicht. Drei einzigartige Luxuswohnungen wurden hier mit viel Stil und Raffinesse geschaffen und warten nun auf Ihre neuen Eigentümer.

Die zauberhafte Erdgeschosswohnung möchten wir Ihnen im Folgenden gerne vorstellen. Ohne Stufen gelangen Sie direkt zur Eingangstür Ihres neuen Zuhauses.
Ein offen gestalteter Eingangsbereich, welcher sich übergangslos mit dem Wohnbereich vereint, heißt Sie in Ihrem neuen Zuhause herzlich Willkommen. Hier finden ein stylisches Sideboard und eine Garderobe als optisch getrennter Eingangsbereich, ihren Platz. Besucher können ein separates Gäste-WC benutzen, welches sich direkt zu Ihrer rechten befindet. Eigentlich würden Sie nun in den atemberaubenden Wohnbereich gelangen, doch den heben wir uns bis zum Schluss als Highlight auf.
Die Küche betreten Sie über den Wohnbereich und ermöglicht so eine mühelose Kommunikation mit Ihren lieben Gästen, welche schon am Esstisch sitzen. Hier sind alle Voraussetzungen erfüllt um sich Ihre Traumküche zu ermöglichen. Ob modern, rustikal oder im Landhausstil, hier sind Ihnen keine Grenzen gesetzt.
Durch eine private Diele erreichen Sie die restlichen Räume. Ein optimaler Grundriss erschafft zwei großzügige Schlafräume. Große Fenster durchfluten die Zimmer mit Licht und

der wunderschöne Waldblick bringt Sie zur Ruhe. Das Hauptschlafzimmer überzeugt mit seiner Größe und einem Balkonzugang.
Ein harmonisch, mit hochwertigen Materialien neu gestaltetes Badezimmer, liegt in der Mitte der beiden Zimmer. Eine große Walk-In-Dusche mit Regenduschkopf zaubert kleine Wellnessmomente im Alltag.
Nun zurück zum versprochenem Highlight. Am Abend betreten Sie den traumhaften Wohnbereich, um den Tag mit Ihren Lieben Revue passieren zu lassen. Es wird Sie der gigantische Blick über das Deipenbecktal begeistern. Über eine bodentiefe Glas-Schiebetür gelangen Sie auf Ihren XXL-Balkon, welcher sich über die ganze Gartenseite dieser Ebene erstreckt und somit auch vom hinteren Teil dieser Traumwohnung zu erreichen ist. Hier genießen Sie die Sonne bis in die späten Abendstunden mit einem atemberaubenden Blick auf das unverbaubare Naturschutzgebiet.
Um das erstklassige Angebot abzurunden, steht Ihnen selbstverständlich ein Kellerraum inklusive eines Waschmaschinenanschlusses zur Verfügung. Ein Stellplatz vor dem Haus ist das Sahnehäubchen auf der Torte.
Hat diese exklusive Wohnung nun auch Sie verzaubert? Dann freuen wir uns auf eine Besichtigung mit Ihnen.

Ausstattung

- kernsaniertes 3-Familienhaus mit neu gestalteter Fassade

- Neubau-Charakter

- ebenerdiger Zugang zur Wohnung

- dreifach verglaste Kunststofffenster mit Einbruchschutz und elektrischen Rollläden

- bodentiefe Fenster

- XXL-Balkon (Zugang über Schlaf-und Wohnbereich)

- unverbaubarer Weitblick ins Naturschutzgebiet

- separater und großzügiger Raum für die Küche

- komplett erneuerte Grundleitungen

- energieeffiziente Gas-Zentralheizung

- neue Türen

- top ausgestattetes Badezimmer mit stilvollem Waschtisch der Marke Villeroy&Boch

- bodentiefe Walk-in-Dusche

- Handtuchheizkörper im Bad

- separates Gäste-WC

- hochwertiger Parkettbodenbelag

- edle großformatige Steinzeugfliesen

- komplett neue Elektroinstallation

- Gegensprechanlage mit Video (Gira)

- praktischer Außenstellplatz (optional)

- eigener Keller (neu gefliest) mit Waschmaschinenanschluss

Lage

Im schönen Essener Süden gelegen, finden Sie den Stadtteil Burgaltendorf. Das Wahrzeichen des Ortsteils; die „Burg Altendorf“ wurde 1970 bei seiner Eingemeindung Namensgeber des Stadtteils. Im Norden bildet die Ruhr die natürliche Grenze des Stadtteils und grenzt im Osten an Bochum, im Südosten an Hattingen, an Byfang im Südwesten und an Überruhr im Westen.
Geprägt wird das Bild dieses Stadtteils durch ihren ländlichen Charme, Sie finden auch heute hier noch viele landwirtschaftliche Betriebe vor, und eine lockere Wohnbebauung. Hauptsächlich finden Sie hier Ein- und kleinere Mehrfamilienhäuser vor. Der dörfliche Charakter zieht sich bis in die Nachbarschaftskultur dieses wunderschönen Stadtbezirks. Hier kennt man, schätzt und hilft sich gegenseitig. Neuankömmlinge werden herzlich aufgenommen und schnell in die bestehende Gemeinde integriert.
Jeder Burgaltendorfer weiß zu schätzen was er an seinem Stadtteil hat, auch weil man im Dorf genügend Angebote zur Deckung des täglichen Bedarfs findet und der Weg in die Essener Innenstadt durch eine gute Busverbindung abgedeckt ist. Randlage heißt auch viel Natur und weite Aussicht, die zu ausgedehnten Spaziergängen an der Ruhr oder entlang der Felder einlädt. Außerdem finden Sie hier die städtische Grundschule Burgaltendorf, die Comenius Schule, welche eine städtische Förderschule mit dem Schwerpunkt geistige Entwicklung ist, sowie 3 Kindergärten. Den katholischen Kindergarten „Herz Jesu“, den Städtischen „Mölleneystraße“ und „Die Kinderarche“, mit einem evangelischen Träger. Auch ein ausgeprägtes Vereinsleben ist in Burgaltendorf zu finden. Über die B227/A46 haben Sie

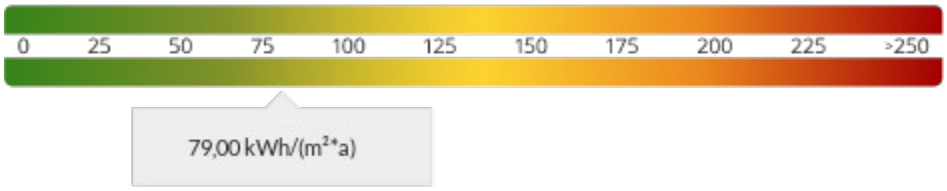
eine direkte Anbindung nach Hattingen, Velbert und Düsseldorf. Die Buslinien SB 15, 159, 166, 180, sowie der Nachtexpress NE 4 bringen Sie auch ohne eigenen PKW in die Stadt.

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



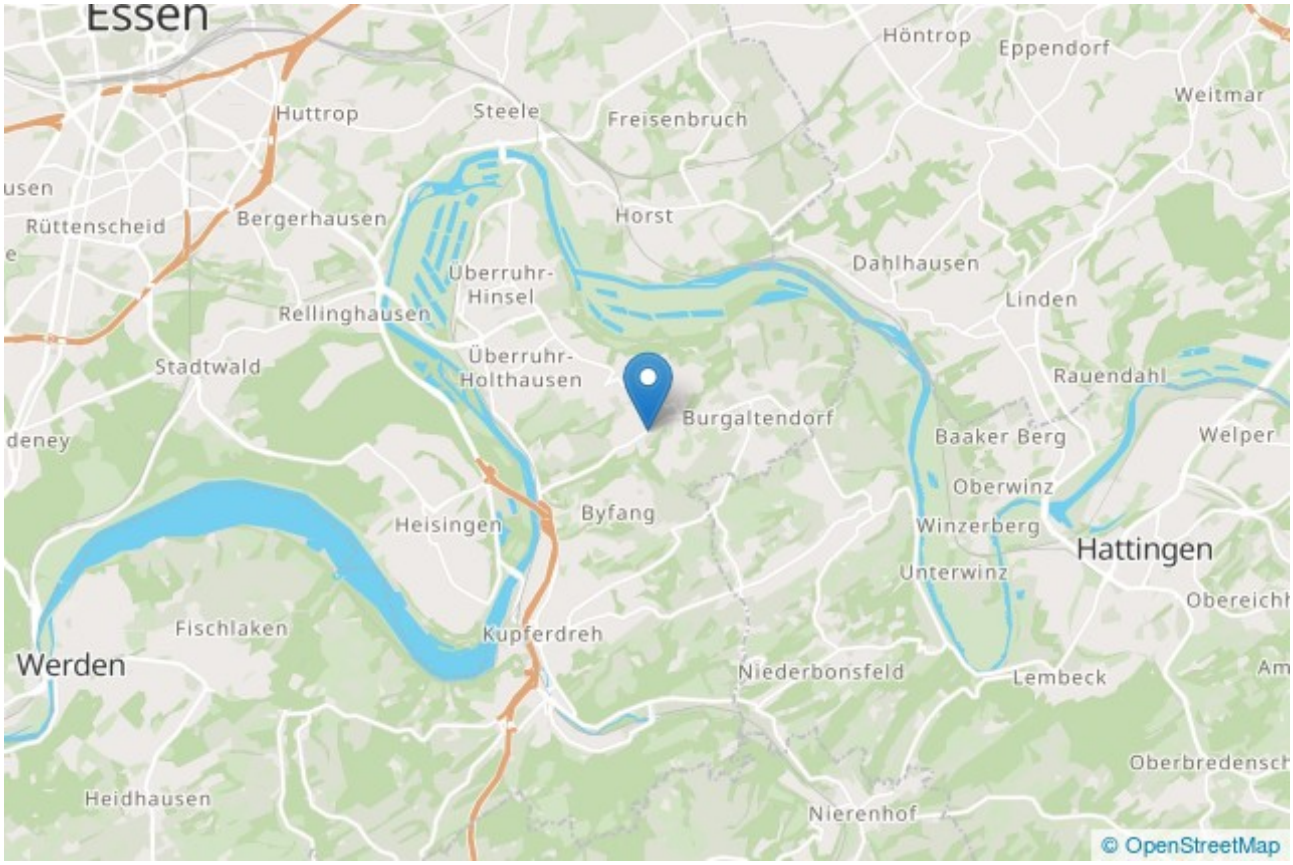
Endenergiebedarf	79 kWh/(m²*a)
Befeuerungsart	gas
Gültig bis	01.06.2018

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

45289 Essen - Burgaltendorf



Sonnenwohnung

Blick in den gesamten Wohnbereich

Separate Küche

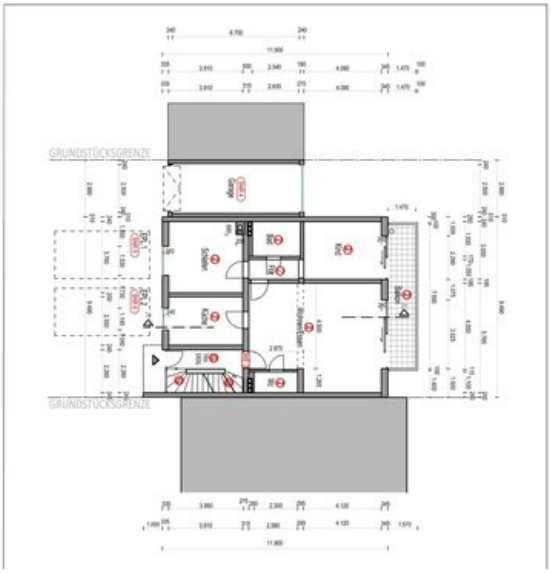
Schickes Gäste- oder Arbeitszimmer

Modernes Badezimmer

Ruhiger Schlafbereich

Schön Träumen

Blick in das wunderschöne Naturschutzgebiet



Grundriss

Hirschmann Immobilien GmbH
Meisenburgstr. 169-173
45133 Essen

0201 8742437-0
info@hirschmann-immobilien.de
www.hirschmann-immobilien.de