HIRSCHMANN IMMOBILIEN

Immobilienexposé

VERKAUFT - Bellevue - Gartenwohnung

Objekt-Nr.:
205756

Wohnung zum Kauf

VERKAUFT - Bellevue - Gartenwohnung

Kaufpreis
489.000 €

162 m²	3,50	2	2	2
Wohnfläche (ca.)	Zimmer	Schlafzimmer	Badezimmer	Stellplätze

Hirschmann Immobilien GmbH
Meisenburgstr. 169-173
45133 Essen

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

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	489.000 €
	Hausgeld	340 €
Käuferprovision inkl. USt.	4,64%	

Die Immobilie

Objekt-Nr	205756	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	2
	Stellplatzpreis	8.500 €
	Stellplätze	1
	Stellplatzpreis (Garage)	12.500 €
	Garagenanzahl	1
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	162 m²
	Zimmer	3,50
Räume und Flure	Anzahl Schlafzimmer	2
	Anzahl Badezimmer	2
	Anzahl separate WCs	1
	Anzahl Balkone	1
	Anzahl Terrassen	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.
Im Folgenden möchten wir Ihnen die grandiose Gartengeschosswohnung ans Herz legen. Der ansprechende Grundriss teilt den Wohnraum und Ihre privaten Räumlichkeiten in zwei Ebenen, welche so den oft gewünschten Maisonette-Charakter erschafft. Die Immobilie stellt eine wunderbare Alternative zum Einfamilienhaus dar und wird die ganze Familie zu überzeugen wissen. Sie gelangen auf der oberen Ebene in Ihren außergewöhnlichen Wohn-Essbereich mit integrierter offener Küche und einem separaten hochwertig ausgestatteten Gäste-WC im Eingangsbereich. Ein gigantischer lichtdurchfluteter Raum, der durch seine imposante Größe besticht und mit edlem Parkettboden ausgestattet ist, wartet auf Ihre Wohnideen und wird Ihr Herz ganz sicher höher schlagen lassen. Über bodentiefe Glastüren betreten Sie Ihren großzügigen Sonnenbalkon. Genießen Sie rund um die Uhr entspannte Sonnenstunden und gelangen Sie bequem über eine Außentreppe auf Ihre untere Terrasse mit dem angrenzenden Garten. Dieser wurde ausschließlich für Sie komplett neu angelegt und dient somit Ihrer alleinigen Nutzung. Ein kleines Gartenhaus, seitlich am Gebäude

gelegen, steht Ihnen als Stauraum für Rasenmäher und Gartengerätschaften zur Verfügung. Idyllisch grenzt Ihre malerische Gartenfläche an das zauberhafte Naturschutzgebiet des Deipenbecktals mit seinen grünen Wiesen und herrlichen Baumbeständen. Über eine Treppe tauchen Sie direkt in das beginnende Naturschutzgebiet ein und können so von hier wunderschöne Spaziergänge nach Feierabend erleben.
Wieder zurück in der oberen Wohnebene bringt Sie eine Treppe in die privaten Räumlichkeiten des Untergeschosses. Zwei große zur Gartenseite ausgerichtete Räume lassen viel Licht hinein und können individuell von Ihnen genutzt werden - kreieren Sie sich Ihre ganz persönlichen Schlafräume. Auch die Änderung des Grundrisses in eine 3-Zimmer-Variante ist problemlos möglich, um beispielweise zwei gemütliche Kinderzimmer zu schaffen. Die bodentiefen Glastüren gewähren Ihnen den Zugang auf Ihre wunderschöne Sonnenterrasse und den romantischen Garten. Zwei edle Badezimmer stehen Ihnen auf dieser Etage selbstverständlich auch zur Verfügung und lassen keine Wünsche offen. Sie glänzen mit einer hochwertigen Ausstattung in Form von edlen Waschtischen von Villeroy&Boch, praktischen Handtuchheizkörpern und zwei offenen Walk-In-Duschen. Als eigenes Wellness-Spa darf natürlich eine Badewanne nicht fehlen. An eines schließt sich ein geräumiges Ankleidezimmer an, welches viel Platz für Ihre Garderobe bereitstellt. Weiteren Stauraum, den Sie beispielsweise auch als Schuhschrank nutzen können, bieten Ihnen drei Abstellkammern auf dieser großartigen Ebene. Ebenso wurde ein Hauswirtschaftsraum mit eigenem Waschmaschinenanschluss, welcher auch als Kellerersatz dient, in das wundervolle Raumkonzept integriert. Zu dieser Traumwohnung gehören selbstverständlich eine Garage und zwei Außenstellplätze für Ihre PKWs.
Lassen Sie sich verzaubern von exklusiven Wohnkomfort, lichtdurchfluteten Räumen, einem gigantischen Blick, der Sie mit Sicherheit jeden Tag aufs Neue begeistern wird und reservieren Sie sich einen Besichtigungstermin für diese Traumwohnung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Ausstattung

- kernsaniertes 3-Familienhaus mit neu gestalteter Fassade

- Neubau-Charakter

- Maisonette-Stil

- offene Küchensituation

- außergewöhnlich großer Balkon mit traumhaftem Blick ins Grüne

- eigene Terrasse mit Stromanschluss und moderner Außenbeleuchtung

- geschmackvoll angelegter Garten

- Zugang vom Garten über eine neu geschaffene Treppe in das Naturschutzgebiet

- kleines Gartenhaus für Gartengeräte

- komplett erneuerte Grundleitungen

- dreifach verglaste Kunststofffenster mit Einbruchschutz und elektrischen Rollläden

- neue Türen und Türzargen in der Farbe weiß

- top ausgestattete Badezimmer mit zeitlos eleganten Waschtischen der Marke Villeroy&Boch

- großzügige Badewanne

- zwei bodentiefe Walk-In-Duschen

- Handtuchheizkörper in den Bädern

- Ankleidezimmer (begehbar von einem der Bäder)

- drei Abstellkammern

- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss als Kellerersatz

- Gäste-WC im Eingangsbereich

- hochwertiger Parkettbodenbelag

- elegante großformatige Steinzeugfliesen

- komplett neue Elektroinstallation

- Gegensprechanlage mit Video (Gira)

- Garage mit zusätzlichem Stellplatz & ein weiterer Außenstellplatz (optional)

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.

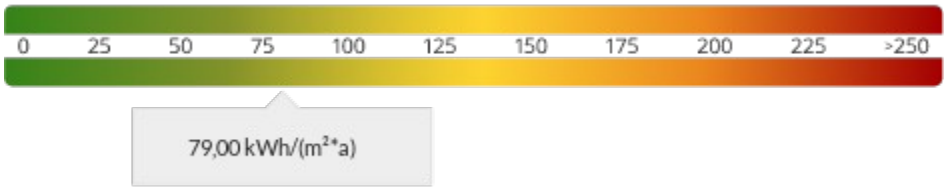
Sonstiges

Das Team von Hirschmann Immobilien begleitet Sie bei der Suche nach einem geeigneten Zuhause. Wir haben für Sie ein großes Angebot an 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.

Energiebedarfsausweis



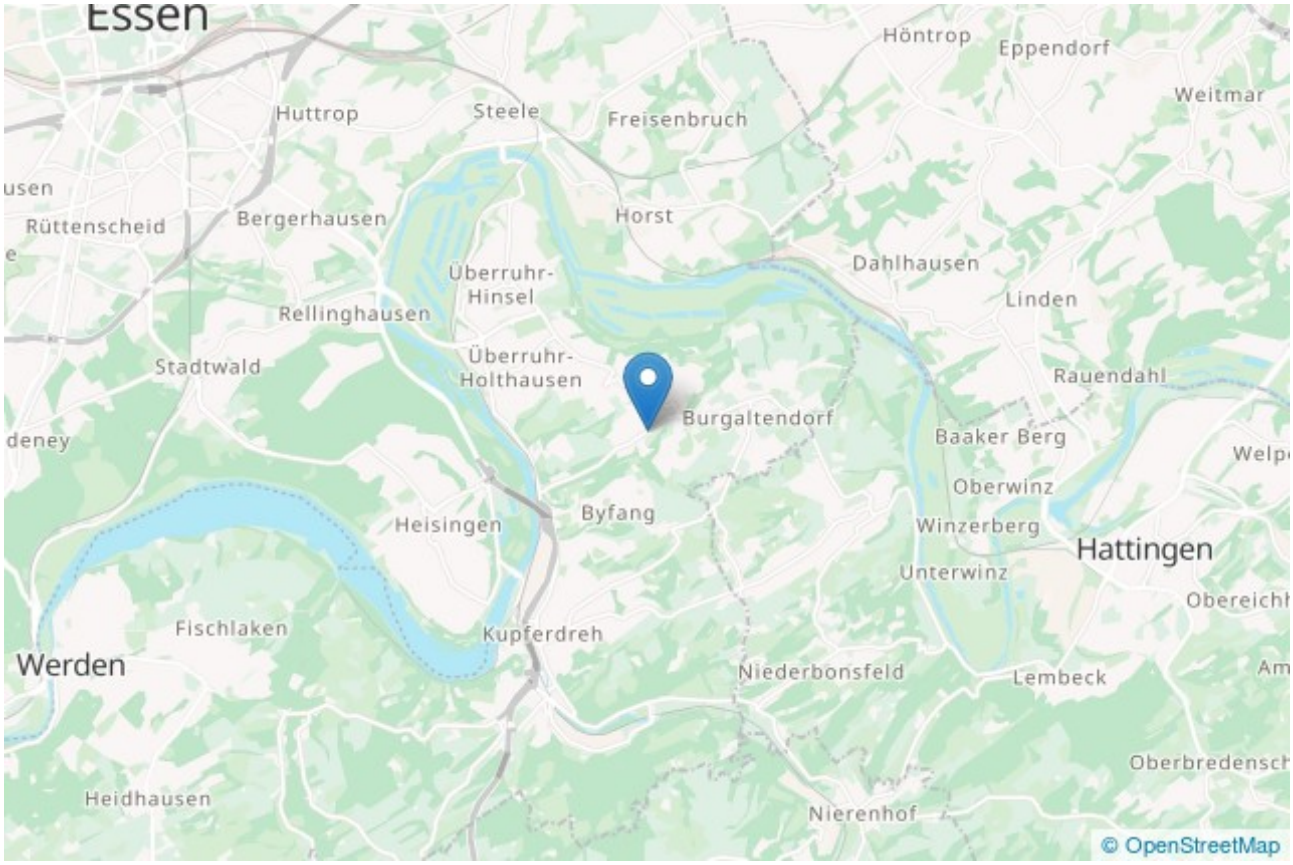
Endenergiebedarf	79 kWh/(m²*a)
Befeuerungsart	gas
Gültig bis	01.06.2028

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



Hirschmann Immobilien GmbH
Meisenburgstr. 169-173
45133 Essen

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

Bellevue Gartenwohnung

Gemütliches Wohnzimmer

Blick in die gesamte Ebene

Mögliche Küchensituation

Panoramablick

Traumhaft großes Schlafzimmer

Hochwertig gestaltetes Badezimmer

Gemütliche Badewanne

Exquistiter Waschtisch

Gigantische Terrasse

Zukünftiger Gartenbereich