



Immobilienexposé  
**VERKAUFT - Schnell sein lohnt sich...**  
**Wunderschöne Drei(t)raum-Wohnung im  
beliebten Byfang**

Objekt-Nr.:  
205732\_2



## Wohnung zum Kauf

VERKAUFT - Schnell sein lohnt sich... Wunderschöne Drei(t)raum-Wohnung im beliebten  
Byfang

**Kaufpreis**  
199.000 €

 77,17 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 3,50  
Zimmer

 1978  
Baujahr

 2  
Schlafzimmer

 1  
Badezimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	199.000 €
	Hausgeld	231 €
<b>Käuferprovision inkl. USt.</b>	3,48	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	205732_2	
<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplatzpreis	7.500 €
	Stellplätze	1
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	77,17 m <sup>2</sup>
	Zimmer	3,50
<b>Räume und Flure</b>	Lage im Objekt (Etage)	0
	Anzahl Etagen	3
	Anzahl Schlafzimmer	2
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl Balkone	1
<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1978

	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Zentralheizung

## Beschreibung

Diese schicke Eigentumswohnung erwartet Sie in bevorzugt ruhiger Wohnlage im ruhigen Essener Stadtteil Byfang. Der schön aufgeteilte Grundriss lädt Sie auf ca. 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche dazu ein, sich sofort Zuhause zu fühlen. Sie betreten Ihre neue Wohnung über eine helle und offene Flursituation, die Sie in alle Räumlichkeiten bringt. Rechterhand gelangen Sie zunächst in die schöne Küche, in der Sie Ihren kulinarischen Fantasien freien Lauf lassen können. Ein kleiner Frühstückstisch für den schnellen Kaffee am Morgen kann mühelos in das Raumkonzept integriert werden.

Auch das geräumige Wohnzimmer lässt keine Wünsche offen und bietet viel Raum für Ihre individuellen Gestaltungsideen. Verbringen Sie hier gemütliche Stunden auf Ihrer bequemen Couch oder speisen Sie gemeinsam mit Ihren Lieben an einem schönen Esstisch. Den Abend lassen Sie gemeinsam bei einem Aperitif Ihrer Wahl auf Ihrem Traumbalkon ausklingen. Eine kleine Lounge-Ecke und hübsch bepflanzte Balkonkästen laden zum Entspannen ein.

Im Inneren der Wohnung wartet nach einem anstrengenden Tag Ihr ruhiges Schlafzimmer auf Sie. Es überzeugt mit ausreichend Fläche zum Erschaffen Ihrer individuellen Ruhezone, in welcher Sie nach Feierabend relaxen können. Für noch mehr Wellness steht Ihnen das zeitlos klassische Tageslichtbad zur Verfügung. Verwandeln Sie es ganz nach Ihrem Geschmack in Ihre Wellness-Oase.

Ein weiteres Zimmer findet seine Bestimmung als viel genutztes Home-Office oder Gästebereich.

Eine vorhandene Gemeinschaftswaschküche sowie Ihr eigener Kellerraum runden dieses

tolle Angebot ab. Lassen Sie sich diese zauberhafte Immobilie in bevorzugter Wohnlage von Byfang nicht entgehen. Wir freuen uns über Ihren Anruf, um einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen vor Ort zu vereinbaren.

Die Wohnung ist aktuell vermietet. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir detaillierte Auskünfte zu dem Mietverhältnis nur auf Anfrage erteilen.

Auch auf Innenaufnahmen haben wir verzichtet, um die Privatsphäre der Bewohner zu schützen.

## Ausstattung

- Ruhige und sehr naturnahe Lage in Essen-Byfang
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus
- Offene Flursituation
- Lichtdurchflutete Räume
- Separate Küche
- Großzügiges Tageslichtbad
- Wunderschöner Sonnenbalkon
- 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.

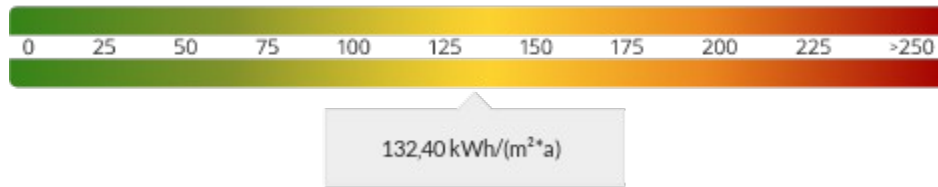
## Sonstiges

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](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

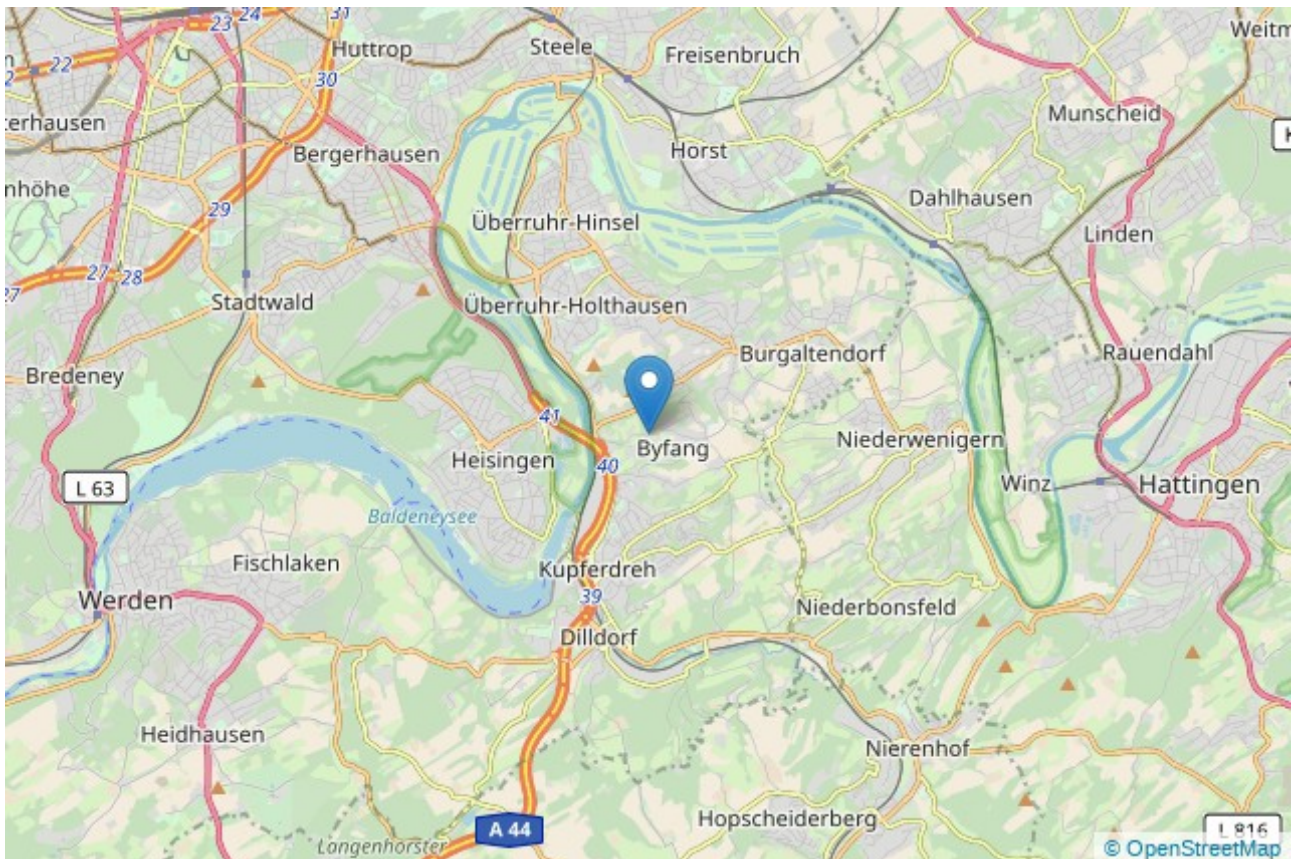
## Ihr Ansprechpartner

<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

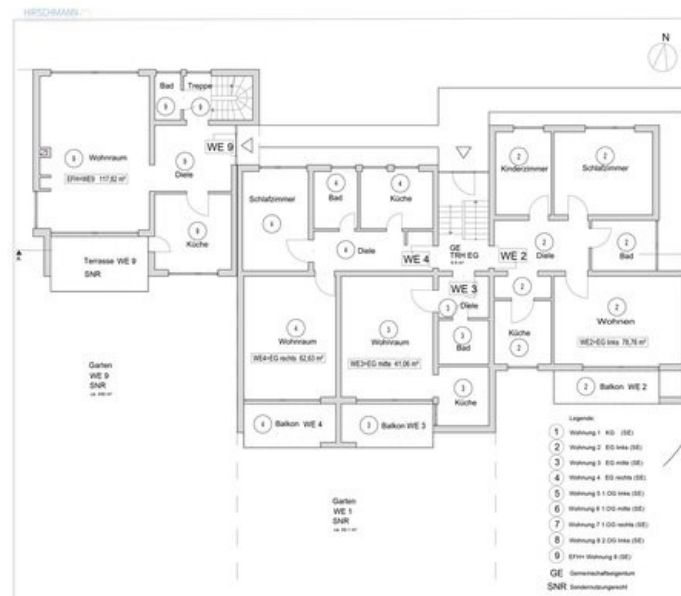




Beispielbild vom Balkon



Außenansicht



Grundriss