



Immobilienexposé
VERKAUFT - Wohlfühloase in Burgaltendorf

Objekt-Nr.:
206051



Wohnung zum Kauf

VERKAUFT - Wohlfühloase in Burgaltendorf

Kaufpreis
279.000 €

 89,66 m²
Wohnfläche (ca.)

 4,50
Zimmer

 1995
Baujahr

 3
Schlafzimmer

 2
Badezimmer

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	279.000 €
	Hausgeld	293 €
Käuferprovision inkl. USt.	2,38 %	

Die Immobilie

Objekt-Nr	206051	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	2
	Stellplatzpreis	9.500 €
	Stellplätze	2
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	89,66 m ²
	Zimmer	4,50
Räume und Flure	Lage im Objekt (Etage)	2
	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Schlafzimmer	3
	Anzahl Badezimmer	2
	Anzahl Balkone	2
Weitere Informationen	verfügbar ab	nach Vereinbarung

Zustand und Bauart	Baujahr	1995
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Ausstattungsdetails	Gartennutzung	✓
	Kabel/Sat-TV	✓
Sonstige	Heizungsart	Fußbodenheizung

Beschreibung

Sie suchen eine hübsche und lichtdurchflutete Maisonette-Wohnung über den Dächern von Burgaltendorf? Dann freuen wir uns, Ihnen heute dieses Angebot, gelegen in einem gepflegtem Dreiparteienhaus, vorstellen zu dürfen:

Eine beachtliche Wohnfläche von ca. 89 m² verteilt sich auf drei Schlafräume sowie ein großes und offen gestaltetes Wohn- und Kochkonzept, das flexibel nach Ihren Wünschen und Vorlieben eingerichtet werden kann. Stilvoller Fliesenboden wurde vor wenigen Jahren im unteren Bereich verlegt und schenkt Ihnen, dank einer Fußbodenheizung, im Winter eine behagliche Wärme. Die Innentüren wurden ebenfalls erneuert und geben der Wohnung in Kombination mit den zeitlosen Fliesen den modernen Touch.

Der Wohnbereich bietet Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, in dem Sie eine große Couch mit hübscher Fernsehecke oder einen großzügigen Esstisch platzieren können.

Kreieren Sie sich hier Ihren harmonischen Hauptaufenthaltort!

Bodentiefe Fenster, die den Raum mit viel Licht durchfluten, stellen zeitgleich den Zugang zu einem der zwei Balkone dar. Tanken Sie tagsüber die Sonne auf Ihrem direkt am

Wohnzimmer anliegendem Sonnenbalkon oder genießen Sie die Abendsonne auf Ihrem zweiten Balkon auf der anderen Seite der Wohnung bei einem leckeren Getränk.

Die untere Ebene wird durch zwei individuell gestaltbare Räume vervollständigt, die Sie als Kinderzimmer oder Home-Office einrichten können. Beide Räume bieten Zugang zum zweiten Balkon. Teils verbaute Einbauchränke stellen hier den nötigen Stauraum zur Verfügung. Eins der beiden Badezimmer finden Sie im unteren Bereich vor - bestückt mit einer modernen Dusche und stilvollen Fliesen.

Der großzügige Schlafbereich empfängt Sie auf der oberen Etage und ermöglicht Ihnen problemlos die verschiedenen Möglichkeiten zur Einrichtung. Eine begehbare Ankleide, mit viel Platz für Ihre Garderobe, und ein Tageslichtbadezimmer mit Badewanne runden diesen Bereich ab.

Ein eigener Kellerraum, eine separate Waschküche im Keller und ein Gemeinschaftsgarten komplettieren dieses Angebot.

Sie sind an dieser lichtdurchfluteten Wohnung interessiert? Dann vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin mit unserer Maklerin Frau Jakubeit. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Ausstattung

- Gepflegtes Dreifamilienhaus
- Lichtdurchflutete Maisonette-Wohnung mit einzigartigem Charme
- Südbalkon am Wohnzimmer

- Zweiter Balkon mit Blick auf den Sonnenuntergang
- Offener Wohn-/Kochbereich mit moderner Einbauküche, die nach Absprache übernommen werden kann
- Hübsche Einbauküche mit hochwertigen Einbaugeräten von Siemens, Bosch und Gaggenau
- Zwei Räume zur individuellen Gestaltung im unteren Geschoss
- Einbauschränke im Büro
- Teilweise vor wenigen Jahren renoviert: Fliesenverlegung, Innentüren wurden erneuert
- Einheitliche Fliesen im unteren Bereich der Wohnung
- Offen gestaltetes Schlafzimmer
- Fensterfront im oberen Geschoss
- Begehbare Ankleide am Schlafbereich
- Tageslicht-Wannenbad direkt am Schlafzimmer
- Fußbodenheizung
- Heizungserneuerung in 2021

- Abstellmöglichkeit für Fahrräder
- Waschküche
- Kellerraum
- Sehr gepflegter Gemeinschaftsgarten
- Gartenpflege und Treppenhausreinigung sind bereits im Hausgeld enthalten
- Optimale Aufteilung zum Wohnen und Arbeiten
- Baujahr 1995

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.

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, schätzt und hilft man 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.

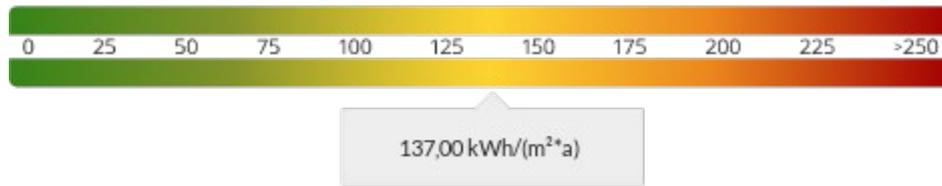
Über die B227/A46 haben Sie eine direkte Anbindung nach Hattingen, Velbert und Düsseldorf. Verschiedene Buslinien sowie der Nachtexpress NE 4 bringen Sie auch ohne eigenen PKW in die Stadt.

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.

Energieverbrauchsausweis



Endenergieverbrauch	137 kWh/(m ² *a)
Energieverbrauch inkl. Warmwasser	✓
Befeuerungsart	gas
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieeffizienzklasse	E
Gültig bis	18.01.2025

Ihr Ansprechpartner

Name	Sally Marie Jakubeit
Telefon	+49(201) 874243727
Ort	45239 Essen
E-Mail	heisingen@hirschmann-immobilien.de
Homepage	https://www.hirschmann-immobilien.de

Lage und Umgebung

45289 Essen - Burgaltendorf



Wohnbereich



Offener Wohnmittelpunkt



Einbauküche



Küche



Balkon



Sonnenbalkon



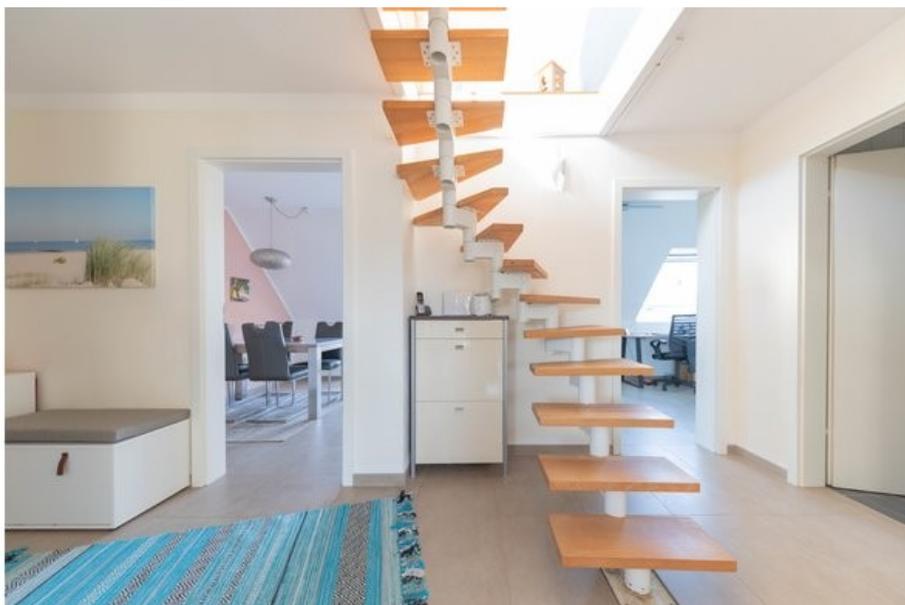
Kinderzimmer/Büroraum



Zweiter Balkon



Individuell nutzbarer Raum



Flurbereich



Schlafbereich



_DSC7409



Badezimmer am Schlafbereich



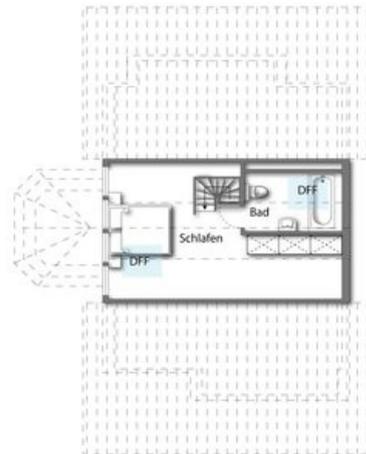
Badezimmer unten



Außenansicht



Grundriss untere Etage



Grundriss obere Etage