



Immobilienexposé  
**Urban Living!**

Objekt-Nr.:  
206409



## Wohnung zum Kauf

Urban Living!

**Kaufpreis**  
329.000 €

 100 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 3  
Zimmer

 20 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.)

 1967  
Baujahr

 2  
Badezimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	329.000 €
	Hausgeld	228 €
<b>Käuferprovision inkl. USt.</b>	3,57 %	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	206409	
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	100 m <sup>2</sup>
	Zimmer	3
	Nutzfläche (ca.)	20 m <sup>2</sup>
<b>Räume und Flure</b>	Lage im Objekt (Etage)	4
	Anzahl Badezimmer	2
	Anzahl Terrassen	1
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	nach Vereinbarung
<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1967
	Zustand	neuwertig
	Unterkellert	Ja

## Beschreibung

Als Statement modernsten Wohngefühls freut sich diese besondere Eigentumswohnung auf Ihre Bewohner. Das neue In-Quartier Essens – das Südviertel beginnt direkt vor Ihrer Haustür. Kleine, individuelle Kneipen, Bars und Cafés sind genau das Richtige, um dem Mainstream zu entkommen. Verwinkelte Seitenstraßen, kleine Geschäfte und die persönliche Atmosphäre machen das Lebensgefühl im Südviertel aus.

Die Wohnung selbst fasziniert durch einen individuellen Grundriss, hochwertige Materialien und einer doch klassischen Ausstattungslinie. Mit der Balance zwischen kreativen Elementen und Funktionalität ist die Grundlage für modernes Wohnen geschaffen. Der weitläufige, lichtdurchflutete Wohnbereich, optisch getrennt in Living-Area und Essbereich, ist sicherlich das Herzstück dieser Immobilie. Hier können Sie mit Freunden und Familie kochen, ohne die Gäste alleine zu lassen, gemütliche Abende genießen und entspannte Momente verbringen. Die neuwertige Einbauküche (weiß, glänzend) fügt sich perfekt in das Design und dem offenen Stil der Wohnung ein. Auf dem Sonnenbalkon zum ruhigen Innenhof warten erholsame Momente auf seine Bewohner. Selbstverständlich setzt sich auch hier das Konzept der Wohnung fort. Holzdielen mit Kiesrand in Kombination mit einer Outdoor-Lounge sind genau das Richtige, um mit Blick ins Grüne neue Kraft zu tanken. Die Dachterrasse ist das Überraschungshighlight der Wohnung.

Über den Wohnbereich erreichen Sie das Schlafzimmer, dass mit seiner großzügigen Raumaufteilung und einer großen Fensterfront ein edles Wohngefühl repräsentiert. Das Badezimmer ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet und lässt durch Handtuchheizkörper, schickem Waschtisch und Badewanne nichts vermissen. Wem die Dusche fehlt, der findet diese im zweiten Tageslichtbad, sodass Sie in punkto Badausstattung auf nichts verzichten müssen. Auch das immer öfter gewünschte dritte Zimmer steht für Sie bereit, um nach Ihren Wünschen eingerichtet zu werden.

Eine große Nische im Flur wurde zum Hauswirtschaftsbereich mit Platz für Waschmaschine und Trockner umfunktioniert und ist durch einen Schiebevorhang nicht direkt sichtbar. Mit der Komposition aus durchdachtem Farb- und Raumkonzept, besten Lichtverhältnissen

und einer hochwertiger Ausstattung genießen Sie dauerhaften Wohnkomfort und investieren in ein Juwel der besonderen Art.

## Ausstattung

- Beste Lage im Südviertel
- Moderner Stil
- Großer Wohnbereich
- Offene Küche
- Große Flursituation mit viel Stauraum
- Zwei Badezimmer
- Hauswirtschaftsbereich im Flur mit Waschmaschinenanschluss
- 2013 komplett renoviert (Bäder, Küche, Türen, Böden, Wände, Heizkörper)
- 2018 Erneuerung der Heizung (Gas-Etagenheizung)
- 2019 neuer Vinylboden in Holzoptik im Wohnbereich
- Sonnenbalkon (Holzdielen)
- Abstellraum im Dachgeschoss

- eigener Kellerraum

## Lage

Der Stadtteil Essen-Süd/Südviertel liegt, wie sein Name besagt, südlich des Stadtkerns. Bergerhausen, Rüttenscheid und die Innenstadt sind in wenigen Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie Ärzte und Krankenhäuser liegen in unmittelbarer Umgebung. Eine Grundschule, ein Gymnasium und vier Berufskollegs sind hier ansässig. Der nahe gelegene Aalto-Park lädt zum Verweilen ein. Die Anbindung an das Autobahnnetz (A40/52) liegt vor der Tür und Öffentliche Verkehrsmittel stehen Ihnen zur Verfügung. Der Hauptbahnhof ist ebenfalls fußläufig erreichbar. Essen-Süd/Südviertel ist ein beliebtes Viertel mit Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und grünen Plätzen.

## Sonstiges

Das Team von Hirschmann Immobilien begleitet Sie gerne bei der Suche nach der geeigneten Immobilie.

Schauen Sie auf unserer Homepage: [www.hirschmann-immobilien.de](http://www.hirschmann-immobilien.de)

Zudem sind wir Ihr Partner und Profi für den Verkauf Ihrer Immobilie. Nutzen Sie jetzt die Chance und lassen Sie Ihre Immobilie durch unsere Experten kostenfrei bewerten.

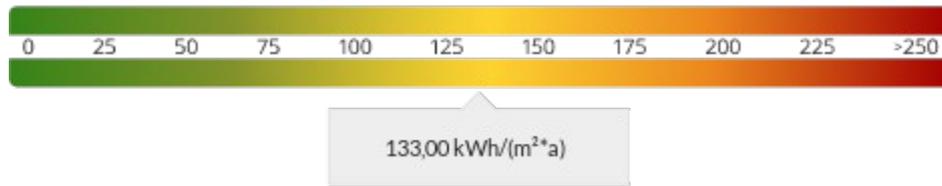
Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit kompletter Adresse inkl. Ihrer Rufnummer bearbeiten können.

Unsere Leistungen erbringen wir auf Basis unserer Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter [www.hirschmann-immobilien.de/AGB](http://www.hirschmann-immobilien.de/AGB) heruntergeladen werden können. Auf Wunsch

senden wir Ihnen diese auch gerne zu. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grunderwerbsteuer, Notar und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

Die Höhe der Courtage richtet sich nach den, ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) zu gleichen Teilen auf den Kaufpreis -einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer-vereinbart und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderungen. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

## Energiebedarfsausweis



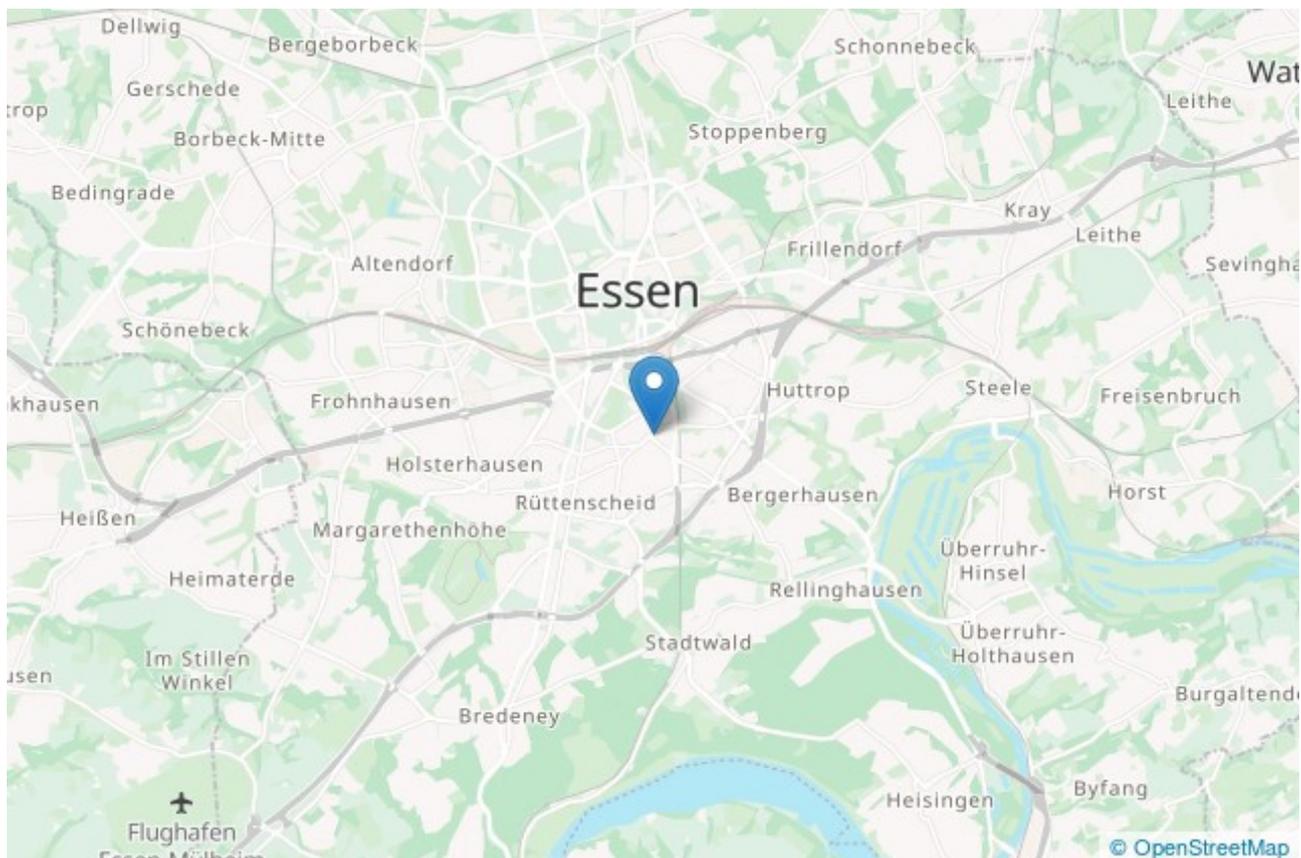
<b>Endenergiebedarf</b>	133 kWh/(m²*a)
<b>Befeuerungsart</b>	gas
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	GAS
<b>Gültig bis</b>	27.10.2024

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Charlotte Feller
<b>Telefon</b>	0201-874243720
<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>

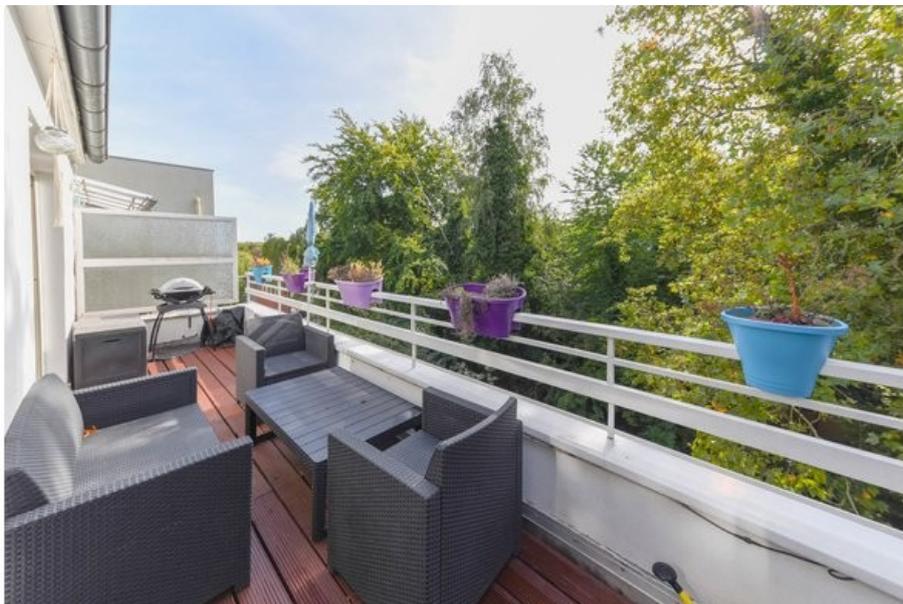
## Lage und Umgebung

45128 Essen





Großzügiger Wohnbereich



Dachterrasse