HIRSCHMANN IMMOBILIEN

Immobilienexposé

Höhenrausch

Objekt-Nr.:
206407

Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Wohnung zum Kauf

Höhenrausch

Kaufpreis
169.000 €

65 m²	2	1968	1	1
Wohnfläche (ca.)	Zimmer	Baujahr	Schlafzimmer	Badezimmer

Hirschmann Immobilien GmbH
Meisenburgstr. 169-173
45133 Essen

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

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	169.000 €
	Hausgeld	225 €
Käuferprovision inkl. USt.	3,57%	

Die Immobilie

Objekt-Nr	206407	
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	65 m²
	Zimmer	2
Räume und Flure	Lage im Objekt (Etage)	8
	Anzahl Schlafzimmer	1
	Anzahl Badezimmer	1
Weitere Informationen	verfügbar ab	nach Vereinbarung
Zustand und Bauart	Baujahr	1968
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Ausstattungsdetails	Fahrstuhl	Personen

Sonstige	Heizungsart	Fußbodenheizung

Beschreibung

In exklusiver Höhenlage erwartet Sie diese lichtdurchflutete 2-Zimmer Wohnung im achten Stock dieses besonderen Gebäudes welches sich über den Essener Stadtwald erhebt. Mit ca. 65 m² bietet diese Immobilie nicht nur ausreichend Platz, sondern überzeugt auch durch eine durchdachte Raumaufteilung und außergewöhnliche Helligkeit.

Das zeitgemäße Duschbad sowie die kleine Abstellkammer ergänzen die moderne Wohnatmosphäre. Der neuwertige PVC-Boden und die weißen Türen verleihen den Räumlichkeiten ein frisches und freundliches Ambiente. Die Einbauküche im charmanten Landhausstil bildet nicht nur den kulinarischen Mittelpunkt, sondern ist ebenfalls ein echter Blickfang. Außergewöhnlich gestaltet hat man die eigentliche Kochnische mit einem Fenster in Richtung Schlafzimmer versehen, so dass auch dieser Raum von Tageslicht erfüllt wird.

Die ganze Wohnung überzeugt durch die Freundlichkeit, welche durch den Sonnenschein hineingetragen wird, so sorgen die bodentiefen Fenster im Schlaf- und Wohnzimmer nicht nur für eine großzügige Lichtdurchflutung der gesamten Wohneinheit, sondern eröffnen auch einen malerischen Blick auf die umliegende Landschaft. Der beeindruckende Balkon mit seinen knapp
16 m² lädt nicht nur im Sommer dazu ein, wundervolle Stunden absoluter Erholung, zu verbringen.

Für angenehme Wärme sorgt die Elektrofußbodenheizung im Wohnbereich, während im Schlafzimmer eine Infrarotheizung individuelle Behaglichkeit verspricht. Ein praktischer Einbauschrank im Schlafzimmer schafft zusätzlichen Stauraum.

Naturfreunde werden sich über die Nähe zur Natur freuen, von hier aus können Sie ausgedehnte Spaziergänge durch den Wald bis zum Baldeneysee unternehmen.

Auch für Ihre Mobilität ist bestens gesorgt: Hauseigene Außenstellplätze stehen zur Verfügung, und die Option zur Anmietung eines Tiefgaragenstellplatzes über die Hausverwaltung ist gegeben. Die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr rundet das Gesamtpaket dieser exklusiven 2-Zimmer Wohnung ab. Hier vereinen sich moderne Wohnkultur und Naturerlebnis zu einem einzigartigen Wohnerlebnis in luftiger Höhe.

Konnten wir Ihr Interesse wecken? Dann nehmen Sie Kontakt mit uns auf, wir freuen uns darauf Ihnen diese wunderbare Wohnung zu präsentieren, vereinbaren Sie Ihren individuellen Besichtigungstermin mit uns.

Ausstattung

- lichtdurchflutete 2 Raum Wohnung

- ca. 65 m²

- Duschbad

- kleine Abstellkammer

- neuwertiger PVC-Boden

- weiße Türen

- Einbauküche im Landhausstil

- bodentiefe Fenster im Schlaf- u. Wohnzimmer

- beeindruckender Balkon

- Elektrofußbodenheizung

- Schlafzimmer Infrarotheizung

- Einbauschrank im Schlafzimmer

- Waschmöglichkeit in der Küche

- eigener Kellerraum

- Aufzug 2024 neu

- Gemeinschaftswaschküche im Keller

- Gemeinschaftswaldfläche

- hauseigene Außenstellplätze

- ggf. Tiefgaragenstellplatzes über die Hausverwaltung mietbar

- sehr gute Anbindung an den ÖPNV

- MFH 27 Parteien

- WEG 72 Parteien

- Hausgeld 225,00 €/Monat

- hohe Rücklagen

Lage

Das Objekt liegt im schönen Essener Stadtwald. Der Stadtteil liegt südlich der Innenstadt und nördlich des Baldeneysees auf den Ruhrhöhen. Das Gebiet wird dominiert von Wald- und Grünflächen. Eine gewachsene Einkaufszone befindet sich in direkter Nähe des Objekts. Sie finden dort zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie Lebensmittelläden, Bäckereien, Friseure, einen Blumenladen und eine Tankstelle. Ärzte, zwei Kindergärten und diverse Schulformen (Grund-, Gemeinschafts- und Waldorfschule) sind am Stadtwald ansässig. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist sehr gut (S6 Richtung Essen-Hauptbahnhof und Düsseldorf sowie mehrere Buslinien). Über die nahegelegene Ruhrallee gelangen Sie schnell auf die A40 und A52.

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

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 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.

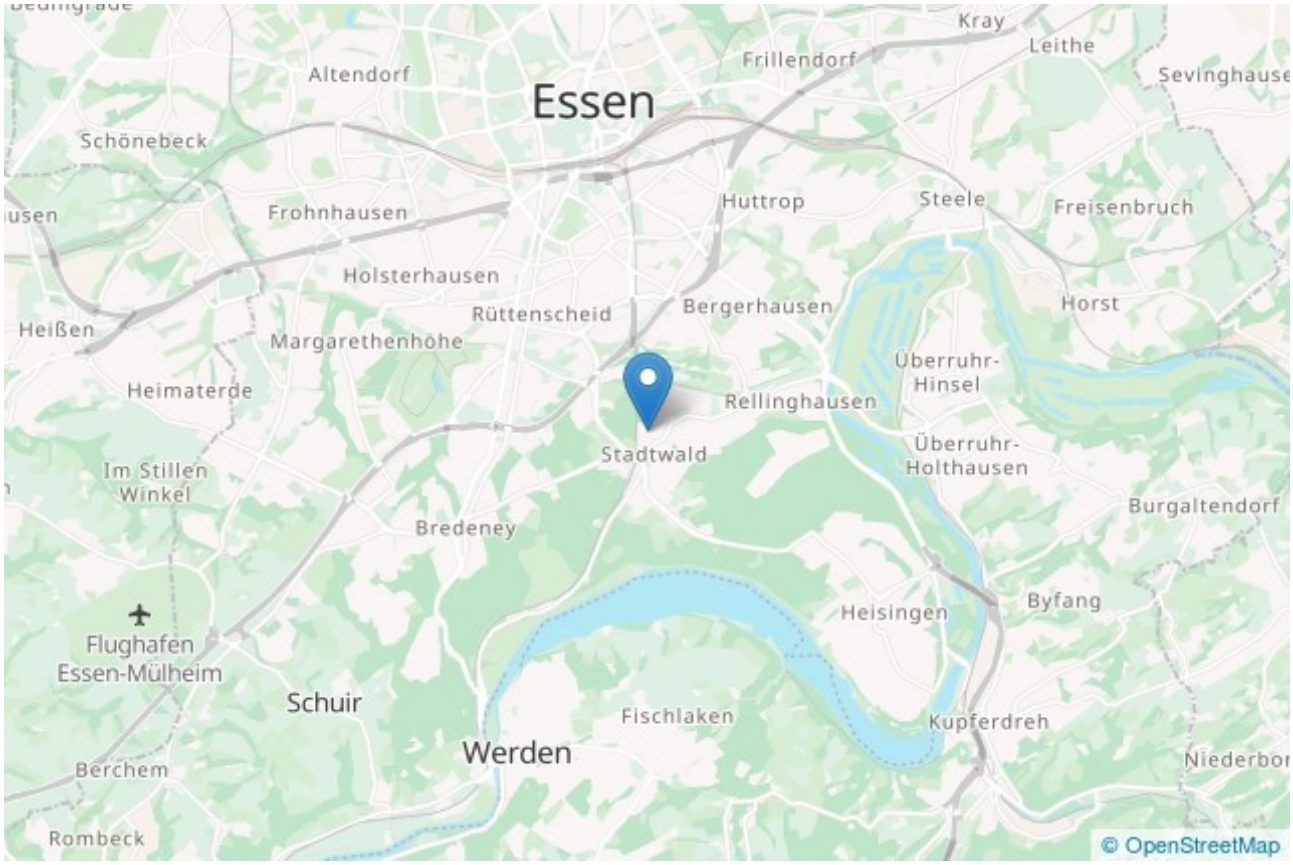
Ihr Ansprechpartner

Name	Montserrat Cernuda
Telefon	+49 (0) 201 87 42 43 7-14
Ort	45133 Essen
E-Mail	heisingen@hirschmann-immobilien.de

Homepage	https://www.hirschmann-immobilien.de

Lage und Umgebung

45134 Essen / Stadtwald - Stadtwald



Sonnenseite des Lebens

Relaxen und Träumen

Hirschmann Immobilien GmbH
Meisenburgstr. 169-173
45133 Essen

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

Eingang

Duschbad

Flur

Küche

Schlafzimmer

Schlafzimmer Blick auf den Balkon

Wohnzimmer

Wohnzimmer gesamt

Schöne Aussicht

traumhafter Balkon

Hirschmann Immobilien GmbH
Meisenburgstr. 169-173
45133 Essen

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

Balkon