



"Hier stimmt einfach alles" moderne 3 Zimmer Wohnung mit Balkon und Gartennutzung

📍 45257 Essen (Kupferdreh), Am Gerichtshaus

✓ Balkon, Garten, Gartenanteil, Stellplatz, Bad mit Wanne, Gäste WC, Kelleranteil, Einbauküche

279.000 €

Kaufpreis

94 m²

Wohnfläche (ca.)

3

Zimmer

Zusammenfassung

| | |
|-------------------|--------------------------------------|
| Immobilienart | Wohnung |
| Kategorie | Etagenwohnung |
| Kaufpreis | 279.000 € |
| Preis/ Stellplatz | 35 € |
| Hausgeld | 275 € |
| Wohnfläche | ca. 94,00 m ² |
| Zimmer | 3 |
| Bezug | nach Absprache |
| Käuferprovision | 3,57 % vom Kaufpreis inklusive MwSt. |

Anbieter



Immobilien Gisela Bohlien
Im Torfgrund 13
47475 Kamp-Lintfort

Ansprechpartner



Frau Gisela Bohlien
Telefon: 02842/3399652
Mobil: 01573/2529526
Fax: 02842/3397319

Preise & Kosten

| | |
|--------------|-----------|
| Kaufpreis | 279.000 € |
| Hausgeld | 275 € |
| 1 Stellplatz | 35 € |

Immobilie

Online-ID: 2uh7y4f

Die Wohnung

Etagenwohnung

Erdgeschoss

Bezug: nach Absprache

frei werdend

- ✓ Bad mit Dusche und Wanne, Gäste-WC
- ✓ Balkon, Garten, Gartenanteil
- ✓ Einbauküche
- ✓ Böden: Fliesenboden
- ✓ Kunststofffenster
- ✓ Zustand: gehoben
- ✓ Ausstattung: neuwertig
- ✓ Weitere Räume: Abstellraum, Kelleranteil, Wasch-Trockenraum
- ✓ Anschlüsse: Kabelanschluss

Wohnanlage

Baujahr 1985

- ✓ Stellplatz

Energie / Versorgung

- ✓ Energieträger: Elektro
- ✓ Fußbodenheizung
- ✓ städtische Stromversorgung, städtische Wasserversorgung

Energieausweis (Verbrauchsausweis)



| | |
|---------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Gebäudetyp | Wohngebäude |
| Baujahr | 1985 |
| Wesentliche Energieträger | Elektro |
| Endenergieverbrauch | 69,10 kWh/(m ² ·a) |
| Energieeffizienzklasse | B |

die Wohnung

Diese schicke Eigentumswohnung liegt im Souterrain eines 1985 in Massivbauweise errichteten und gepflegten Hauses mit 12 Parteien. Durch die großzügige Aufteilung und hellen Räume vermittelt die Wohnung ein ansprechendes Ambiente. Hier bleiben keine Wünsche offen!

Es warten auf Sie:

- der Eingangsbereich - mit Zutritt zum Wohnraum und zu einer kleinen Diele von der Sie zum Gäste-WC, zum Kinder-/Arbeitszimmer und zur Abstellkammer gelangen
- eine zweite kleine Diele - mit Zugang zum Bad, Abstellraum und Elternschlafzimmer
- ein gemütlicher Wohnraum - mit Zutritt zum Balkon und Gartenbereich
- eine geräumige Küche
- ein Schlafzimmer
- ein Kinder-/oder Arbeitszimmer
- ein modernes Bad mit Badewanne und begehbare Dusche
- ein Gäste WC, nur Kaltwasseranschluss
- 2 Abstellkammern

Große Tageslichtfenster sorgen hier für helle Räumlichkeiten. Der Wohnraum bietet mit einem Durchbruch zur Küche ein offenes Raumkonzept. Vom Wohnzimmer aus betreten Sie den geräumigen Balkon (10 m²) und weiter geht es über eine Wendeltreppe in den

hübschen Garten, der nur durch den Eigentümer allein genutzt wird.

Diese Wohnung ist von der Ausstattung neuwertig, da bei Einzug Anfang 2019 umfassende Sanierungen erfolgen (s. Ausstattung)!

Zu der Lage im Souterrain können wir folgende Vorteile anführen:

- angenehmes Raumklima: Im Sommer heizen die Räume nicht so stark auf, im Winter kühlen Sie durch die Nähe zum Erdreich weniger stark aus. Souterrain- Wohnungen sind also bestens isoliert.

- einfache Zugänglichkeit: die Souterrain-Wohnung ist über wenige Stufen zugänglich (1/2 Etage), so dass die Räumlichkeiten auch für ältere Menschen geeignet sind.

- bei dieser Souterrain-Wohnung ist als Besonderheit ein 10 m² großer Balkon mit Ausblick von dort gelangen Sie über eine Wendeltreppe in den Garten.

Um die Wohnqualität einer Souterrain Wohnung beurteilen zu können, ist eine Besichtigung unerlässlich. Bei dieser Gelegenheit kann man sich selbst davon überzeugen, ob man sich in den Räumlichkeiten wohlfühlt.

Sie möchten nähere Informationen oder Unterlagen zu dieser Wohnung! Nehmen Sie Kontakt mit uns auf. Wir beraten Sie gern ausführlich!

Ausstattung und Infos.....

Fenster: Doppel-Isolierverglasung - innen weiße, außen braune Kunststoffrahmen. Außenrollos befinden sich am Elternschlafzimmer und Kinder-/Arbeitszimmer.

Böden: durchgängig neue Fliesen in 2019

Türen: weiße Zimmertüren

Heizung: Elektroheizung, Fußbodenheizung in allen Räumen

Warmwasser: Durchlauferhitzer

Keller: Kelleranteil, Wasch-Trockenraum, Fahrradkeller

Stellplatz: kann angemietet werden für monatl. € 35,--

Sanierungsmaßnahmen in 2019:

Bäder: 2019 komplett saniert mit neuen Wasserleitungen. modern hell gefliest mit hochwertigen Sanitäranlagen, Hänge-WC, Badewanne und begehbare Dusche; ebenso das Gäste-WC

Böden: durchgängig helle moderne Fliesen

Elektroleitungen und Wasserleitungen komplett erneuert

Die Küche (Neupreis über € 10.000,--) kann übernommen werden

Die Vermarktung erfolgt in Kooperation mit:

ARA Kreativfabrik Niederrhein, Rundstr. 1a, 47475 Kamp-Lintfort

Telefon: 02842 - 929 9084 oder 0152 5249 5685

info@arakreativ.de | www.arakreativ.de

die Stadt.....

Die Wohnung befindet sich oberhalb des Kupferdreher Zentrums, in ruhiger, grüner und verkehrsberuhigter Lage. Der nahegelegene Baldeneysee und die grüne Umgebung bieten idealen Erholungswert in der Freizeit und an den Wochenenden.

Nah zur Stadt, (direkt) in der Natur, nicht weit zum See! Bestlage in Essen Kupferdreh! Der Stadtteil gehört durch seine hervorragende Infrastruktur zu den begehrtesten Wohngebieten. Im Süd-Osten gelegen, verkehrstechnisch optimal angebunden, erfreut er sich bei Wohnungssuchenden ständig steigender Beliebtheit. Hier werden Sie sich wohlfühlen.

Familien mit Kindern werden das Bildungs- und Freizeitangebot zu schätzen wissen.

Kurze Wege zu den Anschlussstellen der A 44 und A 52 sorgen für kurze Wege in die umliegenden Städte an Rhein und Ruhr sowie zum Flughafen Düsseldorf.

sonstiges.....

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Besichtigungen.....

nach Vereinbarung, bitte nehmen Sie mit uns Kontakt auf

Alle Bilder



Wohnzimmer mit Blick zum geräumigem Balkon



Wohnzimmer rechts Zugang zur Küche



Blick in den Garten und zum Balkon von Küche aus



Balkon



Eingangsbereich



Küche



Küche mit Blick zum Wohnzimmer



Diele zum Schlafzimmer und Bad



Schlafzimmer von der Diele aus



Schlafzimmer



Bad links



Bad rechts



Abstellkammer 1



Kinder-/Arbeitszimmer



Gäste-WC



Elektrik