

**schöne, gepflegte
Dachgeschosswohnung in Essen -
Gerschede zu verkaufen!**

Objekt: 13 • 45357 Essen / Gerschede
149.000,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr	13
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Dachgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	45357
Ort	Essen / Gerschede
Etage	2
Wohnfläche	ca. 52 m ²
Anzahl Zimmer	3,5
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	2
Baujahr	1970
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	78 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	26.01.2036
Baujahr lt. Energieausweis	1970
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	C
Kaufpreis	149.000,00 €
Außen-Provision	3,57

Beschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte Dachgeschosswohnung in einem Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1970.

Die Wohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 52,00 qm und überzeugt durch eine gut durchdachte Raumaufteilung sowie angenehmes Wohnambiente.

Dank der Lage im Dachgeschoss genießen Sie eine helle und freundliche Atmosphäre.

Die Wohnung eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als attraktive Kapitalanlage.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen Wohnbereich im Essener Stadtteil Gerschede in einer ruhigen Anliegerstraße im westlichen Teil von Essen und bietet eine angenehme Wohnumgebung mit überwiegend Wohnbebauung und guter Infrastruktur.

Die Umgebung bietet sowohl städtische als auch naturnahe Bereiche - mit Parks und Grünflächen, die für Spaziergänge und Erholung sorgen.

Verschiedene Sport- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich im Stadtteil oder in fußläufiger Nähe.

Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind in der Nähe. In der Umgebung befinden sich Kindergärten sowie Schulen, die fußläufig erreichbar sind.

Arztpraxen und Apotheken sind im gesamten Stadtteil verteilt und gut zugänglich.

Überregionale Straßenverbindungen sowie Autobahnen wie die A 40 und die A 42 sind mit dem Auto zügig erreichbar, was Pendlern entgegenkommt.

Ausstattung Beschreibung

Eckdaten:

Wohnfläche: ca. 52,00 qm

Baujahr: 1970

Lage: Dachgeschoss

Heizungsart: Gaszentralheizung

Warmwassererzeugung: Durchlauferhitzer

Unterkellert

Weitere Nutzfläche: ausgebauter Spitzboden mit direktem Zugang aus der Wohnung

Die Wohnung befindet sich in einem schönen und sehr gepflegten Mehrfamilienhaus und verfügt über einen zugehörigen Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet und einer Waschküche.

Zudem wurde der Spitzboden ausgebaut und ist direkt von der Wohnung aus, über eine baugenehmigte Treppe zugänglich. Die Quadratmeter sind nicht in der Wohnfläche mit eingerechnet und bieten somit extra Nutzfläche.

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung.

Die kompakte Größe und der praktische Grundriss machen die Immobilie besonders interessant für Singles, Paare oder Pendler.

Die Wohnung ist mit einem modernen Laminatboden ausgestattet.

Die Küche bietet einen modernen, grauen Fliesenboden.

Das Badezimmer überzeugt mit einem in schwarz gehaltenen Hochglanz Fliesenboden und weißen Wandfliesen.

Nutzungsmöglichkeiten:

Die Wohnung kann sowohl zur Selbstnutzung als auch als Kapitalanlage erworben werden. Durch die überschaubare Wohnfläche und das Baujahr bietet sie eine solide Investitionsmöglichkeit mit Entwicklungspotential.

Sonstige Angaben

Bei Abschluss des Kaufvertrages wird eine Käuferprovision in Höhe von 3,57 % vom Kaufpreis fällig.



Badezimmer Dusche



Badezimmer



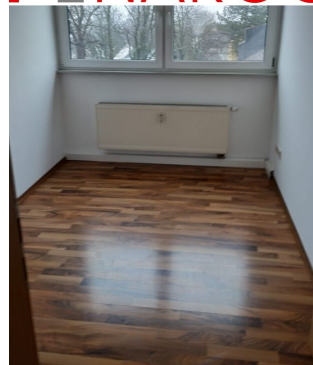
Flur



Wohnzimmer



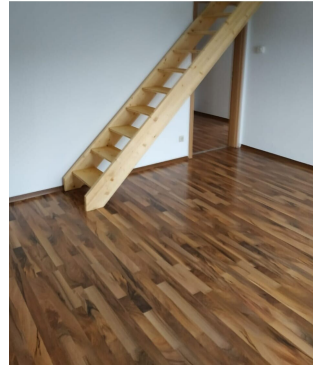
Wohnzimmer 2



Büro



Büro 2



Schlafzimmer



ausgebauter Spitzboden Teil 1



ausgebauter Spitzboden Teil 2



Außenansicht Vorderseite



Außenansicht Vorderseite



Ihre Ansprechpartnerin

Frau Janine Narog
Immobilienverwaltung Narog
Reuenberg 91
45357 Essen

Telefon: +49 15168174008

E-Mail: info@immobilienverwaltung-narog.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Immobilienverwaltung Narog • Reuenberg 91 • 45357 Essen
Tel.: +49 15168174008 • Mobil: • Fax:
info@immobilienverwaltung-narog.de •