



Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilien-Exposé

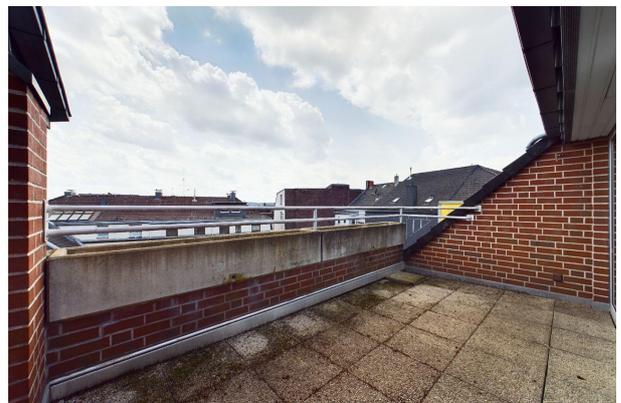
**VERKAUFT! Maisonette-Wohnung
mit Dachterrasse im Zentrum von Essen-
Steele!**

Objekt-Nr.:

20056-2948

Wohnung zum Kauf

in 45276 Essen - Steele





Details

Provisionspflichtig

Abstellraum

Gäste-WC

Hausgeld

486 €

Käuferprovision inkl. USt.

3.57 %

Wohnfläche (ca.)

125 m²

Zimmer

6

Nutzfläche (ca.)

50 m²

Kategorie

Standard

Etage

4

Anzahl Etagen

5

Anzahl Badezimmer

1

Anzahl Stellplätze

1

Anzahl Balkone

1

Baujahr

1990

Tiefgaragenstellplätze

1

Zustand

teil/vollrenovierungsbedürftig

Boden

Fliesen, Teppich, Linoleum

Fahrstuhl

Personen

Beschreibung

Zum Verkauf steht eine lichtdurchflutete Maisonette-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 125 m². Die Wohnung befindet sich in der obersten Etage eines Wohn- und Geschäftshauses, welches im Jahr 1990 erstellt wurde. Vor einigen Jahren wurde die Wohneinheit zur gewerblichen Nutzung umgewidmet und an eine Zahnarztpraxis vermietet. Um die Räumlichkeiten wieder als Wohnung nutzen zu können, ist ein Antrag auf Nutzungsänderung beim Bauamt notwendig. Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die zweigeschossige Gestaltung mit einer Wendeltreppe, die zur oberen Etage führt. Auf der unteren Etage befindet sich ein großzügiges Wohnzimmer mit schönem Rundbogenfenster, welches der Wohnung ein besonderes Flair verleiht. Die große Fensterfront der Dachterrasse sorgt für viel natürliches Licht und eine



angenehme Wohnatmosphäre im Essbereich. Von hier aus führt ein kleiner Flur zur Küche und vier weiteren Zimmern, von denen ein Zimmer zu einem Badezimmer umgebaut werden könnte. Über eine Wendeltreppe im Wohnzimmer gelangen Sie in die obere Etage, die über ein weiteres Zimmer und viel Stellfläche z.B. für den Anschluss einer Waschmaschine und eines Trockners verfügt. Des Weiteren ist in der oberen Etage ein zusätzliches WC und ein großer Abstellraum vorhanden.

Die Wohnung bietet eine Vielzahl von Gestaltungsmöglichkeiten, um den eigenen individuellen Wohnbedürfnissen gerecht zu werden. Im Zuge einer umfassenden Modernisierung kann hier ein einzigartiges Zuhause erschaffen werden.

Ausstattung

Ausstattungsmerkmale:

- Gas-Zentralheizung (von 2013)
- Gas-Etagen-Warmwasserversorgung
- Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung
- tlw. Leichtbauwände/variable Grundrissgestaltung möglich
- Dachterrasse mit Süd-Ausrichtung
- Waschmaschinenanschluss im Spitzboden
- großer Abstellraum
- Aufzug

Sonstiges

Provision:

Für unsere Nachweis-/Vermittlungstätigkeit ist vom Käufer bei Abschluss eines wirksamen Kaufvertrages über die Immobilie eine Provision in Höhe von 3,57 % (inkl. 19 % Mehrwertsteuer) berechnet vom beurkundeten Gesamtkaufpreis zu zahlen. Wir weisen darauf hin, dass wir nach den gesetzlichen Bestimmungen auch für den Verkäufer in gleicher Höhe provisionspflichtig tätig sind.

Sonstiges:



Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und streng vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte ist ohne unsere Erlaubnis nicht gestattet und verpflichtet gegebenenfalls zu Schadenersatz. Die Information zu unseren Immobilienangeboten erhalten wir vom Eigentümer oder anderen Auskunftsbefugten. Diese Angaben geben wir ohne Übernahme einer Haftung für deren Richtigkeit an Kaufinteressenten weiter.

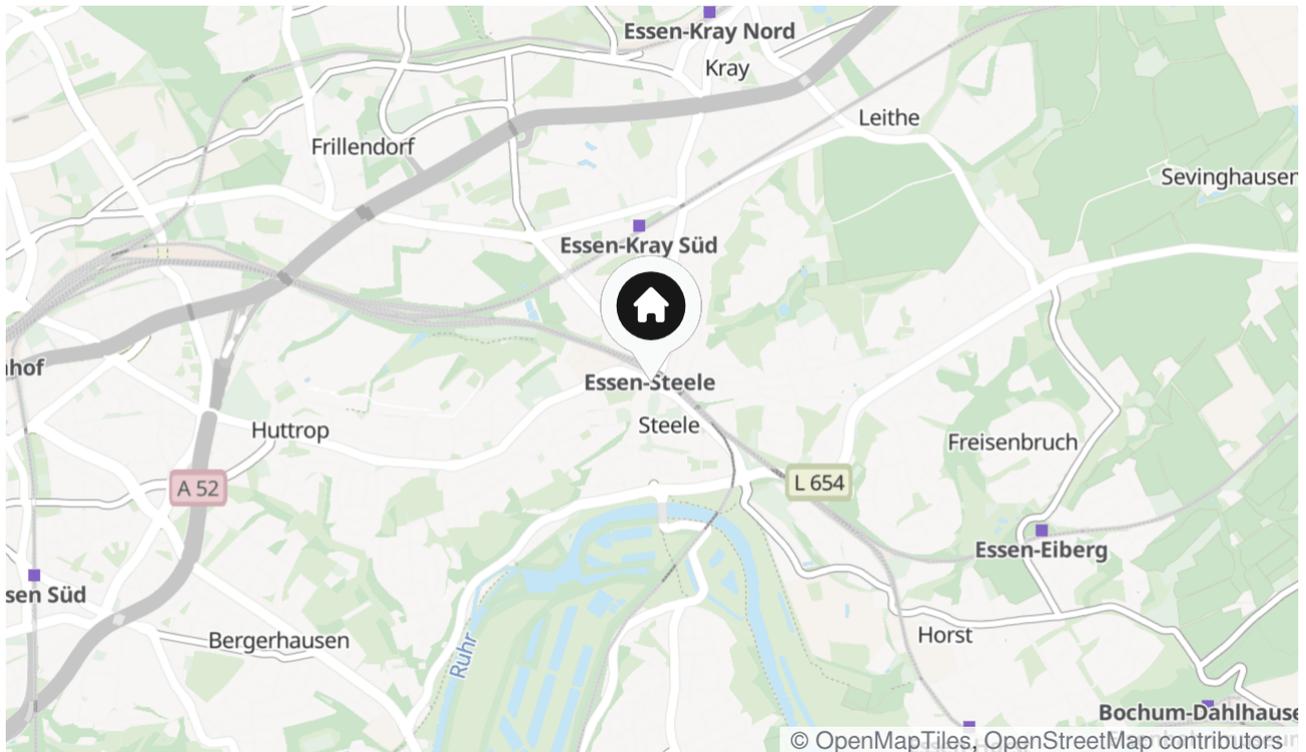
Lage & Umgebung

45276 Essen - Steele

Die Eigentumswohnung befindet sich in einem Wohn- und Geschäftshaus im Ortskern von Essen-Steele. Aufgrund der zentralen Lage sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs fußläufig schnell zu erreichen. Rund um den bekannten Kaiser-Otto-Platz befindet sich eine bunte Mischung schöner Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten, die einen schönen Nachmittag in der Stadt versprechen.

Sehr praktisch ist außerdem die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel - so beträgt die Entfernung zum S-Bahnhof Steele nur ca. 400 Meter. Von hier gelangen Sie im 20-Minuten Takt rasch zur Essener Innenstadt sowie in die umliegenden Städte und Regionen. Zur Autobahnauffahrt der A40 (Richtung Dortmund bzw. Duisburg) benötigen Sie nur ca. 5 Minuten. Kindern stehen in unmittelbarer Nähe verschiedene Grundschulen und weiterführende Schulen zur Verfügung.

Am nah gelegenen Ruhrufer befinden sich sehr schöne Spazier- und Radwege, die zur Freizeitgestaltung im Grünen einladen. In nur ca. 30 Autominuten erreichen Sie außerdem die Elfringhauser Schweiz, ein wunderschönes Naherholungsgebiet, welches - geprägt von alten Kotten und abgeschiedenen Bachläufen - zu ausgedehnten Wanderungen und Radtouren durch Wälder und Wiesen einlädt.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



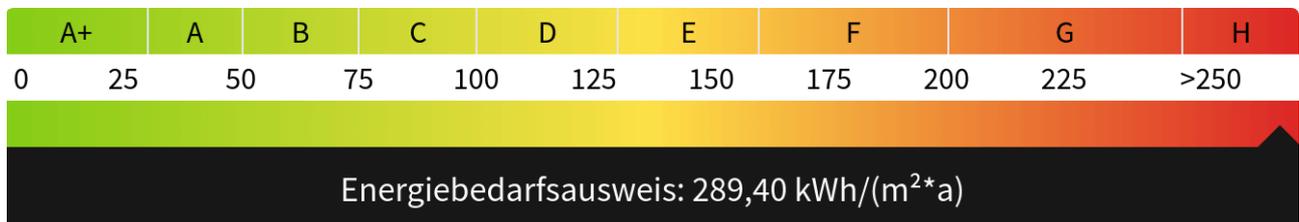
Energieausweis

Endenergiebedarf
289,40 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart
Gas

Wesentlicher Energieträger
Gas

Gültig bis
29.06.2027





heller Wohnbereich



Essbereich



große Dachterrasse



Schlafzimmer



Kinderzimmer



mögliches Badezimmer



Hobby-/Hauswirtschaftsraum



Küche



Flur



WC-Anlage



Arbeitszimmer Spitzboden



Abstellfläche im Spitzboden



WC im Spitzboden



Kontakt

Raves Immobilien

Hans-Luther-Allee 21

45131 Essen

Telefon: 0201/89061871

E-Mail: svea.philipp@raves-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Svea Philipp

Impressum

www.schnorrenberger.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.schnorrenberger.de

