



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

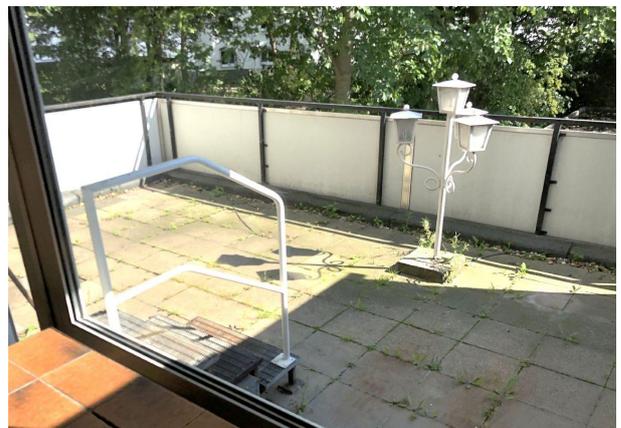
**Immobilien-Exposé**

**Eigentumswohnung mit sonniger  
Dachterrasse im Nordviertel!**

**Objekt-Nr.:**  
**20056-3018**

# Wohnung zum Kauf

in 45141 Essen - Nordviertel





## Details

Provisionspflichtig

Vermietet

Mieteinnahmen (Ist)

**9.170,16 €**

Hausgeld

**436 €**

Käuferprovision inkl. USt.

**3.57 %**

Wohnfläche (ca.)

**92,74 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**4**

Grundstück (ca.)

**440 m<sup>2</sup>**

Kategorie

**Standard**

Etage

**1**

Anzahl Etagen

**4**

Anzahl Schlafzimmer

**3**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl Wohneinheiten

**21**

Anzahl Balkone

**1**

Baujahr

**1979**

Zustand

**gepflegt**

Unterkellert

**Ja**

Bad mit

**Dusche, Fenster**

Küche

**Einbauküche**

Boden

**Fliesen, Laminat**

## Beschreibung

Das beidseitig angebaute, vollunterkellerte Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1979 erstellt und befindet sich in einem gepflegten Allgemeinzustand.

Die ca. 92,74 m<sup>2</sup> große Wohnung im 1. Obergeschoss links verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, eine Küche, ein Badezimmer und ein separates WC. Hervorzuheben ist die große Dachterrasse, auf der man durch die südliche



Ausrichtung den ganzen Tag über die Sonne genießen kann. Im Winter lädt der helle Wintergarten zu gemütlichen Stunden an kalten Tagen ein. Zur Wohnung gehört außerdem ein eigener Kellerraum.

Die Wohnung ist seit September 2020 vermietet. Die monatliche Grundmiete beträgt aktuell EUR 764,18. Die monatlichen Heiz- und Betriebskosten von ca. EUR 200,00 werden einmal jährlich abgerechnet. Die derzeitige Kaltmiete liegt bei 8,24 EUR/m<sup>2</sup> und erhöht sich am 01.09.2025 um 1,50 % auf EUR 775,64. Dies entspricht 8,36 EUR/m<sup>2</sup>.

## **Ausstattung**

Ausstattungsmerkmale:

- Gaszentralheizung von 2001
- zentrale Warmwasserversorgung
- weiße Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung
- Fliesen in Wohnzimmer, Diele, Kinderzimmer und Wintergarten
- Laminatböden in 2 Schlafräumen
- hell gefliestes Badezimmer, ausgestattet mit Dusche und Waschtisch
- separates WC

## **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 Gesamtpreis 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

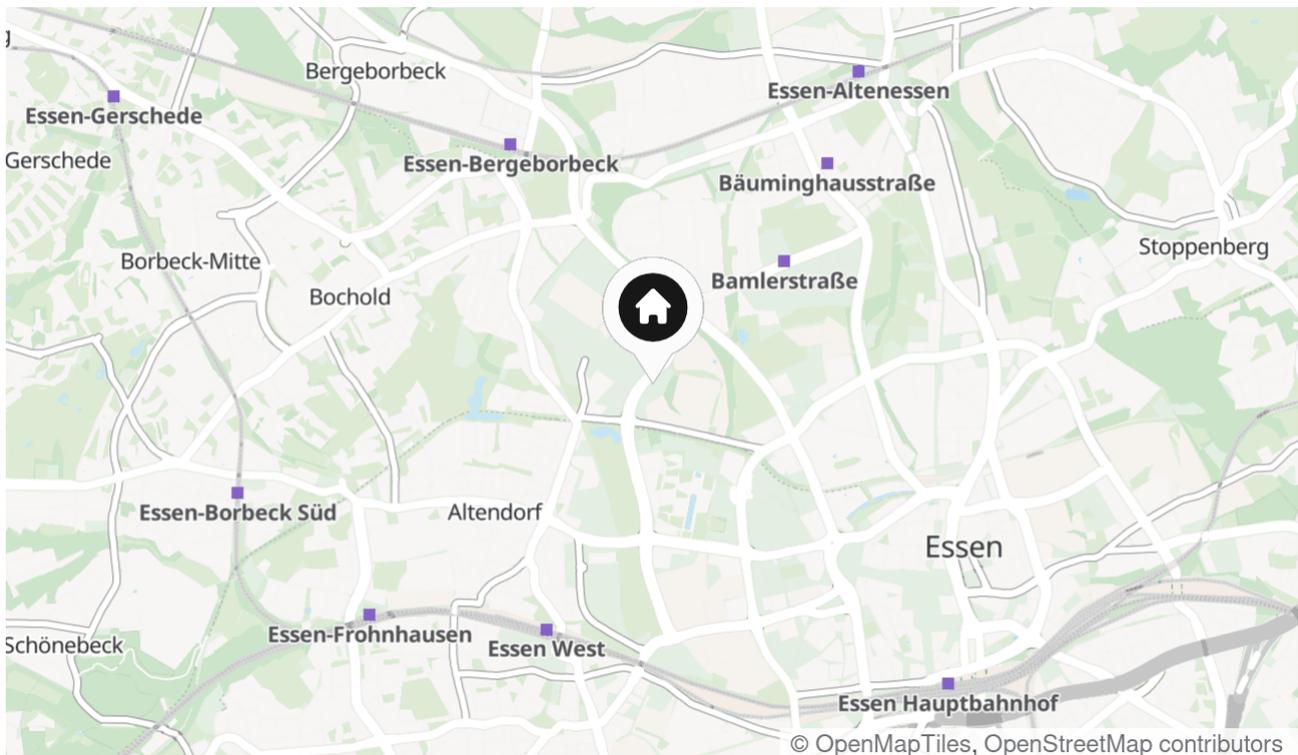
### 45141 Essen - Nordviertel

Die von uns angebotene Eigentumswohnung liegt in zentraler Lage im Essener Nordviertel. Gute Einkaufsmöglichkeiten, Banken und Arztpraxen finden Sie auf den umliegenden Straßen, sowie im nahegelegenen Kaufpark am Berthold-Beitz-Boulevard.

Die Essener Innenstadt und der Hauptbahnhof sind nur 5 Autominuten entfernt. Öffentliche Verkehrsmittel (S-Bahn und Bus-Anschlüsse) sind zu Fuß ebenfalls schnell erreichbar. Bis zu den Autobahnauffahrten der A 40/A42 beträgt die Fahrzeit ca.10 Autominuten. Von hier aus gelangen Sie zügig in die Nachbarstädte Bochum, Gelsenkirchen und Oberhausen.

Im Nordviertel befindet sich der bekannte Campus der Universität Duisburg-Essen, der durch die zahlreichen Studenten ein urbanes Lebensgefühl vermittelt.

Für die Naherholung sorgen, neben dem grünen Campus der Universität, der Segerothpark und der Nordpark. Kindern stehen in unmittelbarer Nähe verschiedene Grundschulen und weiterführende Schulen zur Verfügung.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



# Energieausweis

Endenergieverbrauch

**130,50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

**Ja**

Befeuerungsart

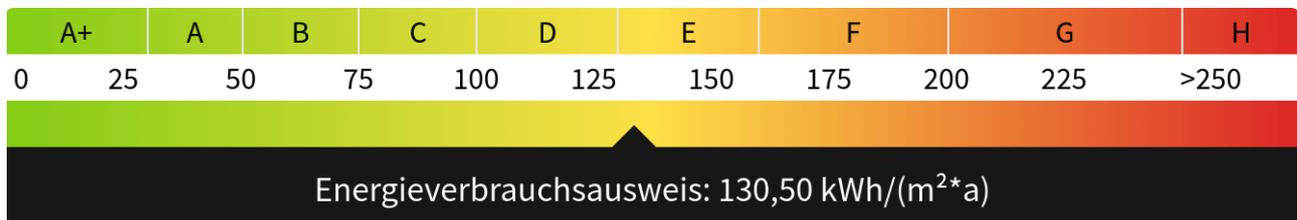
**Gas**

Wesentlicher Energieträger

**Gas**

Gültig bis

**28.08.2028**





Ansicht Straßenseite



großes Wohnzimmer



sonnige Dachterrasse



heller Wintergarten



Schlafzimmer



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



Küche



Diele



weißes Duschbad



separates WC



## Kontakt

### Raves Immobilien

Hans-Luther-Allee 21

45131 Essen

Telefon: 0201/89061870

E-Mail: [annika.jassens@raves-immobilien.de](mailto:annika.jassens@raves-immobilien.de)

### Ihr Ansprechpartner

Annika Jassens

### Impressum

[www.schnorrenberger.de/impressum/](http://www.schnorrenberger.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.schnorrenberger.de](http://www.schnorrenberger.de)

