



Immobilien-Exposé

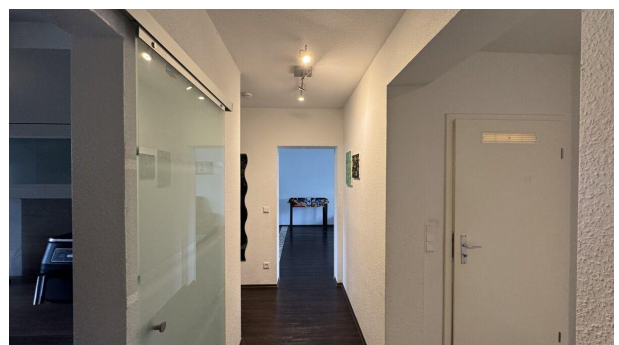
***** RESERVIERT *** 3,5-Zimmer-
Wohnung mit großem Balkon & Garage
in Essen-Bedingrade**

Objekt-Nr.:

6296

Wohnung zum Kauf

in 45359 Essen / Bedingrade



Details

Abstellraum

Kabel/Sat-TV

Hausgeld

500 €

Käuferprovision zzgl. USt.

3,57 % inkl. MwSt.

Wohnfläche (ca.)

110 m²

Zimmer

3,50

Nutzfläche (ca.)

15 m²

Balkon/Terrasse Fläche (ca.)

15 m²

Kategorie

Gehoben

Anzahl Etagen

2

Anzahl Schlafzimmer

2

Anzahl Badezimmer

2

Anzahl Stellplätze

1

Anzahl Balkone

1

Baujahr

1962

Stellplatzpreis (Garage)

12.500 €

Garagenanzahl

1

Zustand

modernisiert

Dachform

Satteldach

Bauweise

Massiv

Unterkellert

Ja

Boden

Fliesen, Kunststoff

Beschreibung

Diese großzügige und modernisierte 3,5-Zimmer-Etagenwohnung in ruhiger Lage von Essen-Bedingrade überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, viel Platz für die ganze Familie und eine hochwertige Ausstattung. Auf ca. 110 m² Wohnfläche bietet die Wohnung ein komfortables Zuhause mit Wohlfühlcharakter.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der viel Raum für gemeinsames Leben, Entspannen und gesellige Abende bietet. Von hier aus gelangen Sie auf den großen Balkon mit Blick ins Grüne – perfekt für sonnige Stunden, gemütliche Abende oder das Frühstück an der frischen Luft. Die elektrische Markise sorgt dabei für angenehmen Schatten an warmen Tagen.

Die moderne Einbauküche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Arbeitsfläche sowie Stauraum – ideal für alle, die gerne kochen. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer ermöglichen flexible Nutzungsmöglichkeiten, ob als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice.

Ein echtes Highlight sind die zwei Tageslichtbäder:

ein Bad mit Dusche für den schnellen Start in den Tag

ein weiteres Bad mit Badewanne für entspannte Momente am Abend.

Die Wohnung wurde zuletzt 2016 umfassend modernisiert (u. a. Bäder, Böden) und präsentiert sich in einem gepflegten, zeitgemäßen Zustand. Rollläden, teilweise elektrisch, sorgen für zusätzlichen Komfort. Abgerundet wird das Angebot durch eine eigene Garage sowie einen praktischen Abstellraum.

Zusätzlichen Stauraum bieten Ihnen zwei eigene Kellerräume sowie ein separater Mansardraum.

Das gepflegte Mehrfamilienhaus liegt in einer ruhigen, grünen Wohnlage von Essen-Bedingrade. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und der öffentliche Nahverkehr sind fußläufig erreichbar. Die Nähe zum Hexbachtal lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren ein. Gleichzeitig ist die A40 in wenigen Minuten erreichbar – ideal für Pendler.

Ausstattung

- + ca. 110 m² Wohnfläche
- + 3,5 Zimmer
- + großzügiger Wohn- und Essbereich
- + großer Balkon mit elektrischer Markise
- + moderne Einbauküche
- + 2 Tageslichtbäder (Dusche & Badewanne)
- + 2 Schlafzimmer
- + Die EBK kann gegen Abstand übernommen werden
- + Rollläden elektrisch
- + Zwei Kellerräume
- + separater Mansardraum
- + Garage kann gegen 12.500€ zusätzl. erworben werden

- + Abstellraum in der Wohnung
- + modernisiert (u. a. Bäder & Böden 2016)
- + ruhige, grüne Lage in Essen-Bevingrade

Sonstiges

Eine Besichtigung sagt mehr als das beste Exposé, denn dieses dient nur als Vorabinformation.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und beruhen ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber übermittelt wurden. Wir bitten um Verständnis, dass wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie Aktualität keine Haftung übernehmen können.

Wir sind nach dem Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, die Identität der Käufer und Verkäufer festzuhalten. Hier bitten wir um Verständnis, dass wir hier vollständige Kopien des Personalausweises anfertigen oder diese optisch digital erfassen.

HINWEIS: Käuferprovision in Höhe von 3,57% inkl. MwSt. verdient und fällig nach Abschluss der notariellen Beurkundung. Die Provision errechnet sich aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis. Es gibt eine Vereinbarung über eine Verkäufer-Courtage in gleicher Höhe.

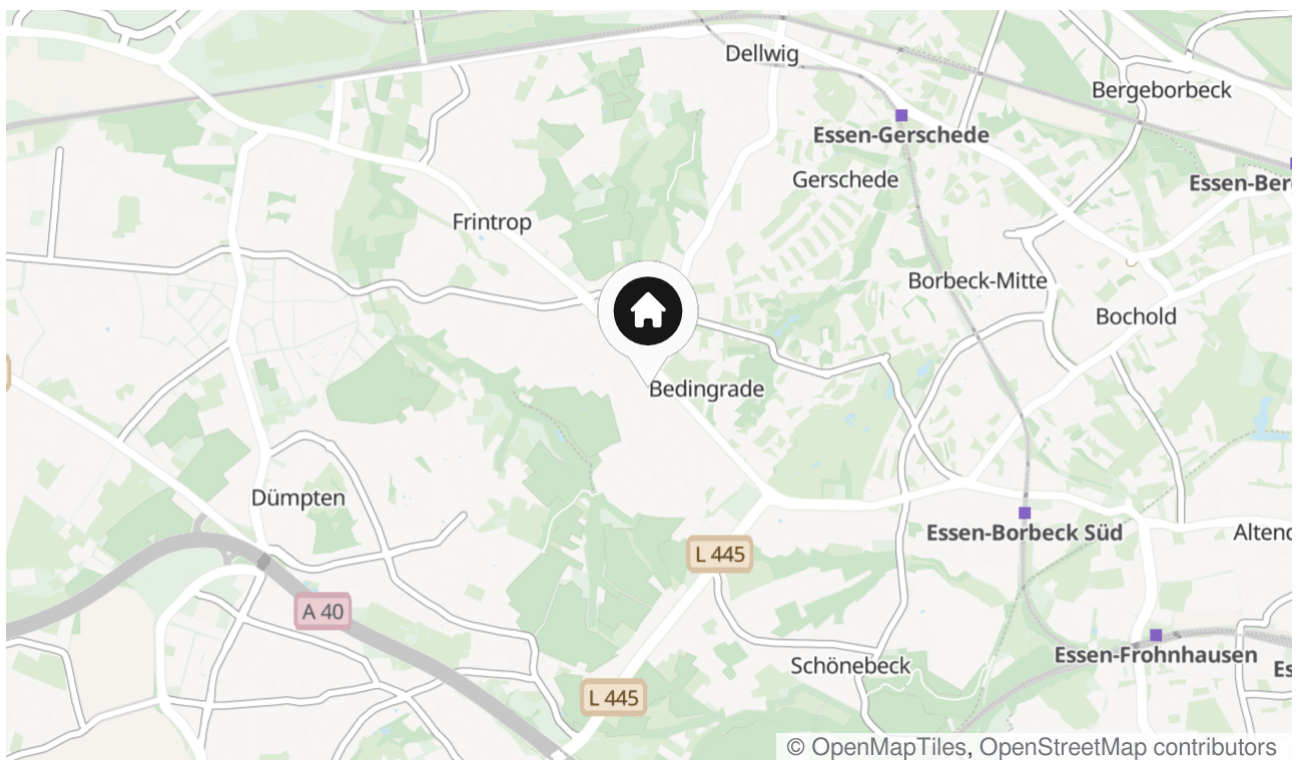
Lage & Umgebung

45359 Essen / Bedingrade

Essen Bedingrade ist ein Stadtteil im Westen von Essen und bietet eine ruhige Wohngegend mit viel Grün und Natur. Die direkte Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Häusern, die sich harmonisch in die grüne Umgebung einfügen. Die Einwohner von Bedingrade schätzen die Nähe zur Natur und die Ruhe, die der Stadtteil bietet.

Das Hexbachtal ist ein beliebtes Ausflugsziel für die Einwohner von Bedingrade und den umliegenden Stadtteilen. Hier befindet sich der Hexbach, ein kleiner Bachlauf, der sich durch eine malerische Landschaft schlängelt. Die Umgebung bietet viele Möglichkeiten für Spaziergänge und Fahrradtouren in der Natur. Die ruhige Lage des Hauses ermöglicht eine angenehme Wohnatmosphäre, die sich ideal für eine kleine Familie oder Paare eignet.

Die Lage der Eigentumswohnung in Essen Bedingrade bietet somit eine optimale Kombination aus ruhigem Wohnen und der Nähe zur Natur. Hier kann man nach einem langen Arbeitstag abschalten und die Natur genießen, ohne dabei auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar und die Autobahnauffahrt A40 ist in wenigen Minuten erreichbar.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

Energieausweis

Endenergieverbrauch

105,46 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart

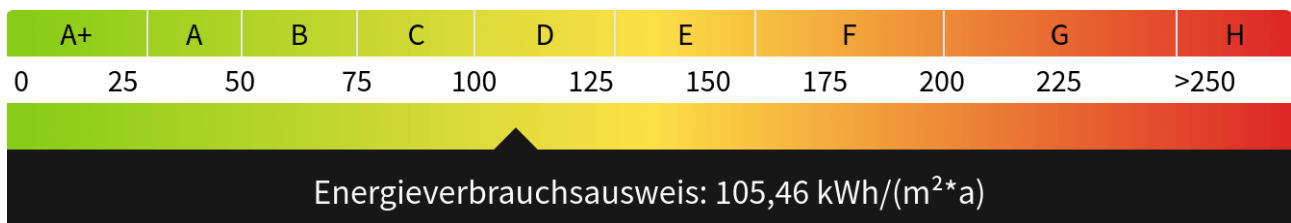
Gas, Blockheizkraftwerk

Wesentlicher Energieträger

FERN

Gültig bis

13.12.2031





Außenansicht



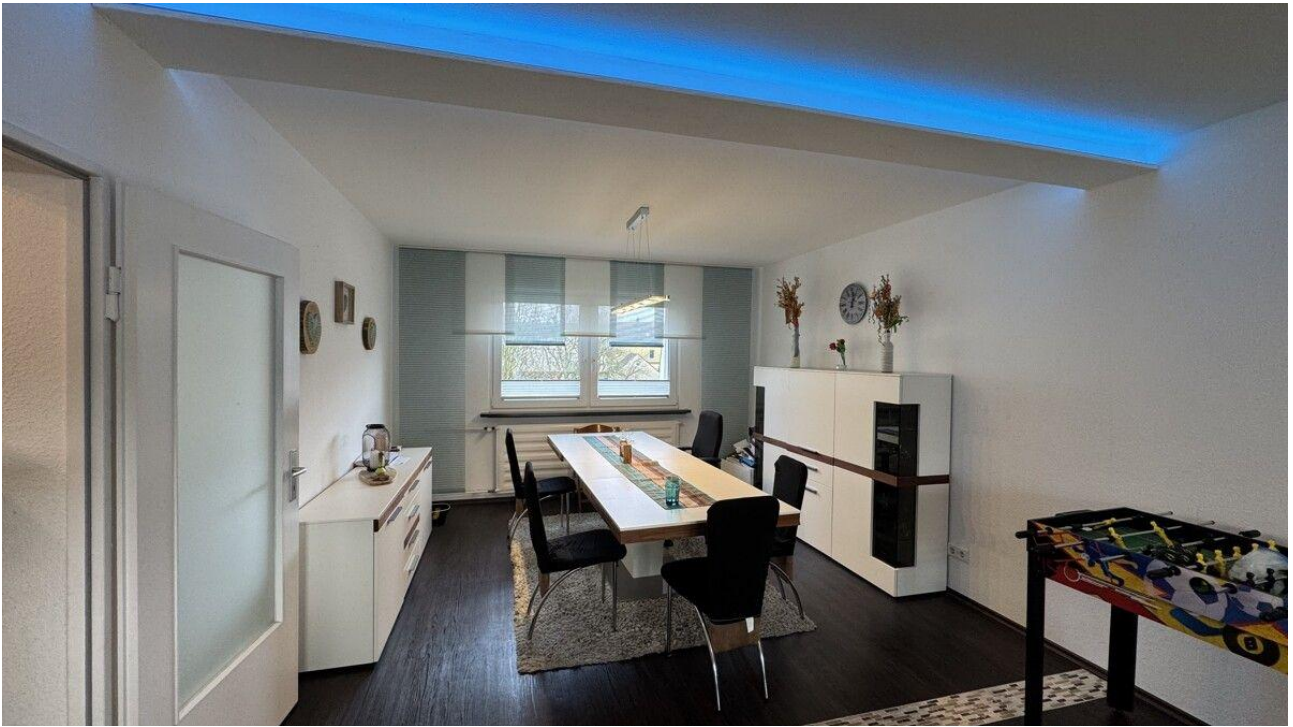
Außenansicht



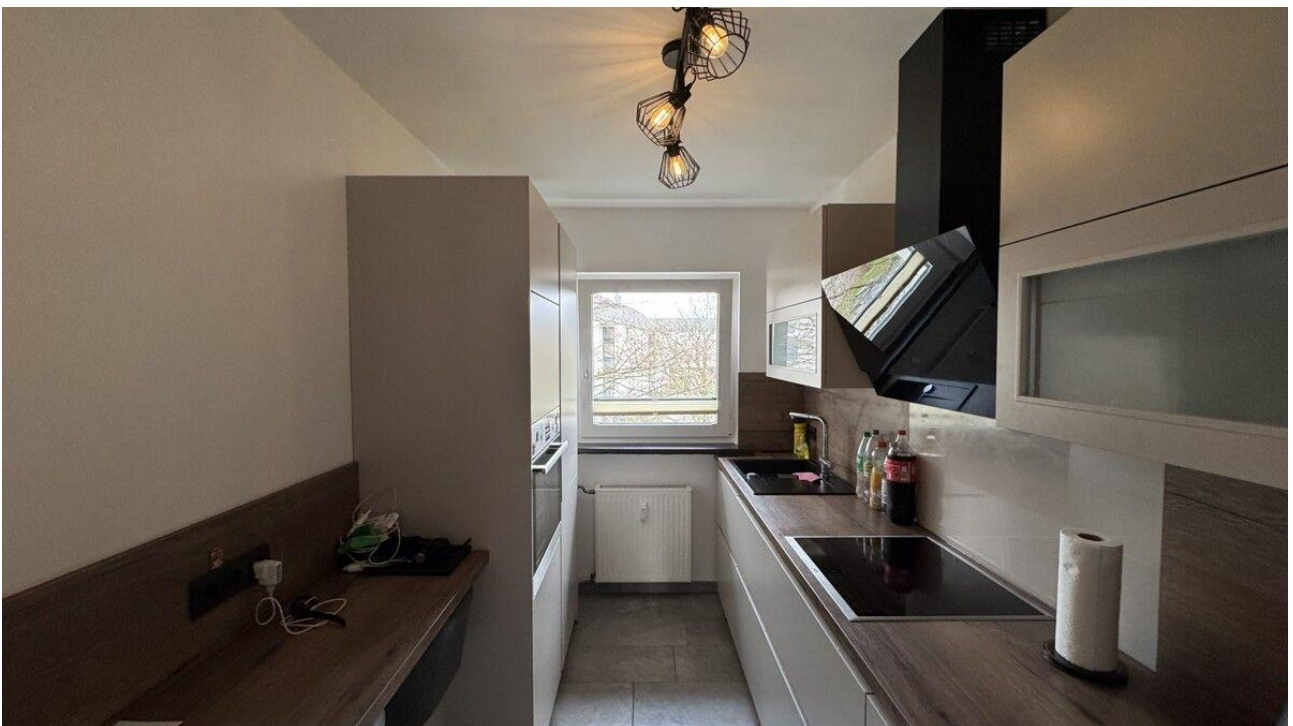
Diele



Wohnzimmer



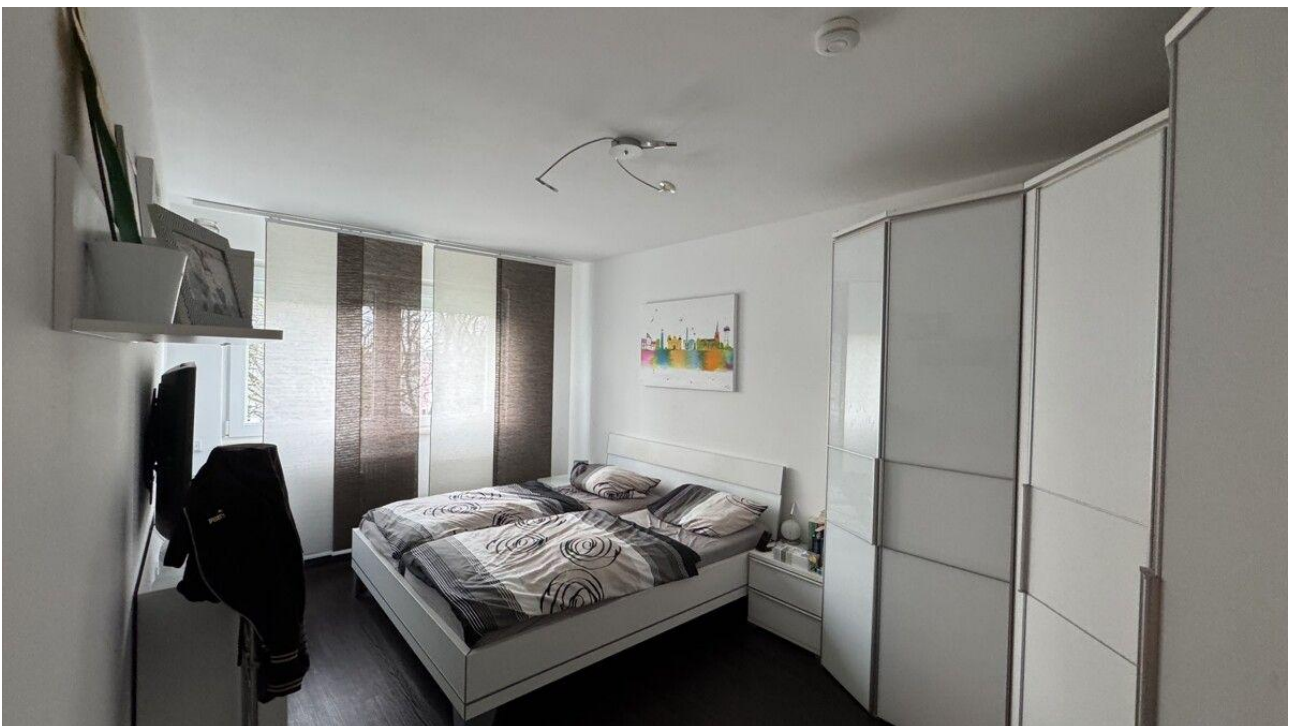
Esszimmer



Küche



Badezimmer 1



Schlafzimmer 2



Balkon

Kontakt

WIERIG Immobilien GmbH

Frintroper Str. 414

45359 Essen

Telefon: 004920160997940

E-Mail: info@wierig-immo.eu

Ihr Ansprechpartner

Herr Marc Wierig

Impressum

www.wierig.eu/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.wierig.eu

