



Immobilien-Exposé

**Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit
Balkon, Garage und guter
Raumaufteilung**

Objekt-Nr.:

6301

Wohnung zum Kauf

in 45276 Essen / Steele



Details

Hausgeld

450 €

Käuferprovision zzgl. USt.

3,57% inkl. MwSt.

Wohnfläche (ca.)

83 m²

Zimmer

3

Anzahl Etagen

2

Anzahl Schlafzimmer

2

Anzahl Badezimmer

1

Anzahl Stellplätze

1

Anzahl separate WCs

1

Anzahl Balkone

1

Baujahr

1965

Stellplatzpreis (Garage)

0 €

Garagenanzahl

1

Zustand

teil/vollrenovierungsbedürftig

Dachform

Satteldach

Boden

Parkett, Laminat

Beschreibung

Diese großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in Essen-Steele in einem Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1965 und bietet eine Wohnfläche von ca. 83 m². Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre, die viel Gestaltungsspielraum für individuelle Wohnideen bietet.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in einen geräumigen und einladenden Flur, der als zentrale Verbindung zu allen Räumen dient. Hier besteht ausreichend Platz für eine Garderobe sowie zusätzliche Staumöglichkeiten.

Das Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Dank der großen Fensterfront wirkt der Raum besonders hell und lichtdurchflutet, sodass viel Tageslicht in die Wohnung gelangt und eine freundliche Atmosphäre entsteht. Der Boden ist mit gepflegtem Parkett ausgestattet, das dem Raum Wärme und einen hochwertigen Charakter verleiht. Neben dem Wohnbereich bietet der Raum zudem ausreichend Platz für einen Essbereich mit Esstisch, wodurch sich ein gemütlicher Mittelpunkt für gemeinsame Mahlzeiten schaffen lässt. Vom Wohnzimmer aus gelangt man außerdem direkt auf den Balkon, auf dem sich besonders in den Abendstunden die Sonne genießen lässt – ein idealer Ort zum Entspannen.

Ergänzt wird die Wohnung durch zwei weitere gut geschnittene Zimmer, die sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro nutzen lassen und vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bieten.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und bietet ausreichend Platz für die täglichen Bedürfnisse. Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein separates Gäste-WC mit eigener Toilette, was besonders im Alltag oder bei Besuch für zusätzlichen Komfort sorgt.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung, die für eine gleichmäßige Wärmeversorgung in allen Räumen sorgt.

Abgerundet wird das Angebot durch zwei zugehörige Kellerräume, die praktischen Stauraum bieten. Zudem gehört eine Garage auf dem Garagenhof zur Wohnung und ist im Kaufpreis mit enthalten. Fahrzeuge können also bequem und sicher abgestellt werden.

Insgesamt handelt es sich um eine helle und gut aufgeteilte Wohnung mit viel Potenzial, die sich ideal für Paare, kleine Familien oder auch für Singles mit Platzbedarf eignet.

Ausstattung

- + ca. 83 m² Wohnfläche
- + 3 Zimmer
- + Balkon
- + Helles Wohnzimmer mit Platz für einen Essbereich
- + Separate Küche
- + Badezimmer mit Dusche
- + Separates Gäste-WC
- + Große Fensterfront im Wohnzimmer

- + Öl-Zentralheizung
- + 2 Kellerräume
- + Garage auf dem Garagenhof

Sonstiges

Profitieren Sie von einer Vielzahl an Fördermöglichkeiten, um Ihren Traum von einem Eigenheim zu verwirklichen. Unser Team berät Sie gerne umfassend und individuell, um die für Sie optimalen Förderprogramme zu finden. Kontaktieren Sie uns noch heute und lassen Sie sich kostenfrei beraten.

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

Der Energieausweis wird zur Besichtigung vorgelegt.

Bitte beachten Sie, dass nur vollständig ausgefüllte Kontaktformulare (vollständiger Name, aktuelle Privatanschrift, (Mobil-) Rufnummer, E-Mail Adresse) für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins berücksichtigt werden können. Besichtigungstermine sind kurzfristig nach vorheriger Terminabstimmung mit uns möglich. Von unangemeldeten Besuchen im Haus bitten wir unbedingt abzusehen.

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

45276 Essen / Steele

Die Wohnung liegt im beliebten Essener Stadtteil Steele, einem charmanten und gewachsenen Wohngebiet im Osten der Stadt. Steele besticht durch eine gelungene Mischung aus urbaner Infrastruktur, einem historisch gewachsenen Stadtkern sowie einer hervorragenden Anbindung an die Essener Innenstadt – ideal für alle, die städtisches Leben und zugleich eine angenehme Wohnatmosphäre schätzen.

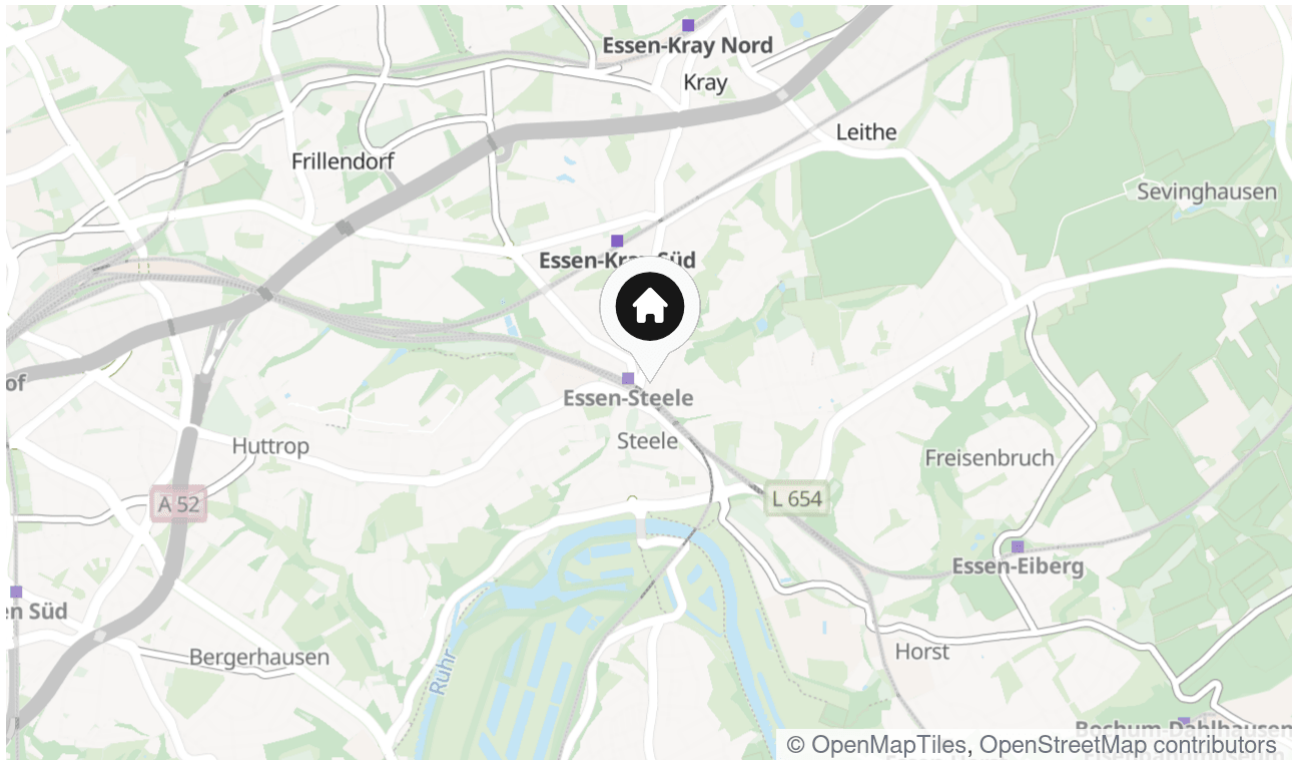
Das Steeler Zentrum mit seiner Fußgängerzone, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Ärzten und Apotheken ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine sehr gute Nahversorgung für den täglichen Bedarf. Besonders der Steeler Wochenmarkt sowie verschiedene Supermärkte und Einzelhandelsgeschäfte machen den Stadtteil zu einem lebendigen und beliebten Wohnstandort.

Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Der nahegelegene Bahnhof Essen-Steele ist ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt im Essener Osten. Von hier aus bestehen schnelle Verbindungen mit mehreren S-Bahn- und Regionalbahnlinien in Richtung Essener Innenstadt, Bochum, Dortmund und Wuppertal. Zusätzlich verkehren zahlreiche Bus- und Straßenbahnlinien über den Steeler Verkehrsplatz.

Für Naturliebhaber und Freizeitaktivitäten bietet die Umgebung ebenfalls viele Möglichkeiten. Die nahegelegene Ruhr mit ihren Spazier- und Radwegen lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder erholsamen Stunden im Grünen ein. Auch die bekannte Kurt-Schumacher-Brücke, die Steele mit dem Stadtteil Überraehr verbindet, liegt in der Nähe und führt direkt über das Ruhrtal.

Familien profitieren zudem von Kindergärten, Schulen und Spielplätzen, die sich in der näheren Umgebung befinden. Durch die Kombination aus guter Infrastruktur, Verkehrsanbindung und Freizeitmöglichkeiten bietet die Lage eine hohe Wohnqualität und eignet sich sowohl für Familien als auch für Berufspendler.

Insgesamt verbindet die Lage der Wohnung ruhiges Wohnen mit einer sehr guten Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

Energieausweis

Endenergieverbrauch

105,30 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart

Öl

Wesentlicher Energieträger

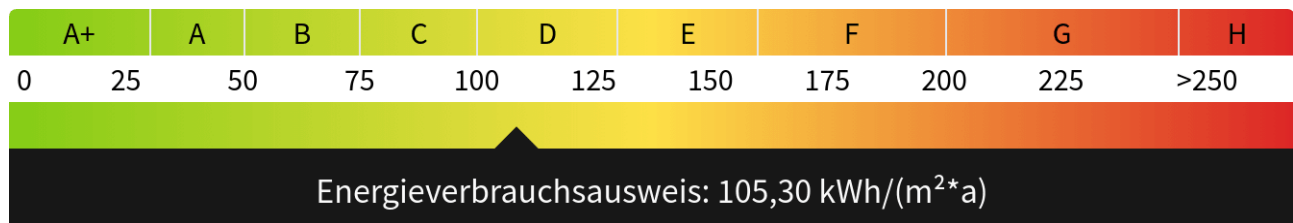
OEL

Baujahr (Energieausweis)

1998

Gültig bis

15.09.2029





Außenansicht



Diele



Wohnzimmer



Küche



Essbereich



Wohnzimmer



Wohn/ Essbereich



Balkon



Badezimmer



Badezimmer



Zimmer 1



Zimmer 1



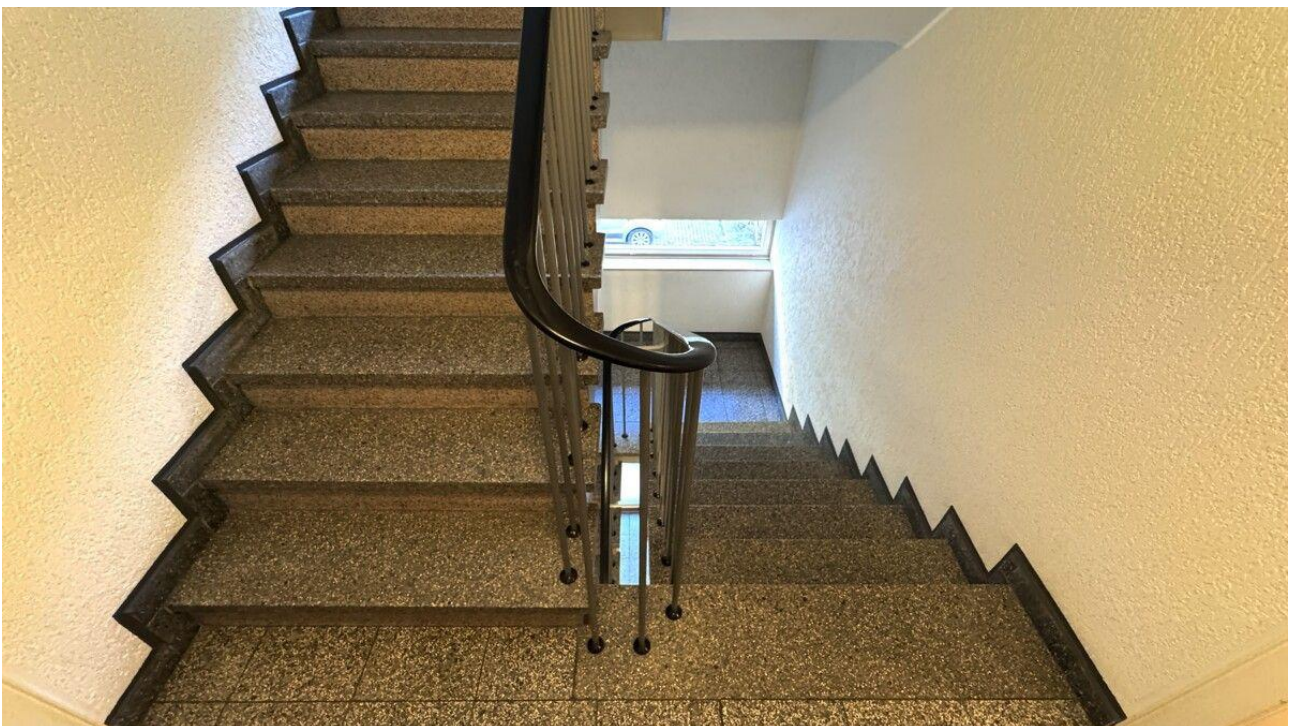
Gäste WC



Zimmer 2



Zimmer 2



Treppenhaus



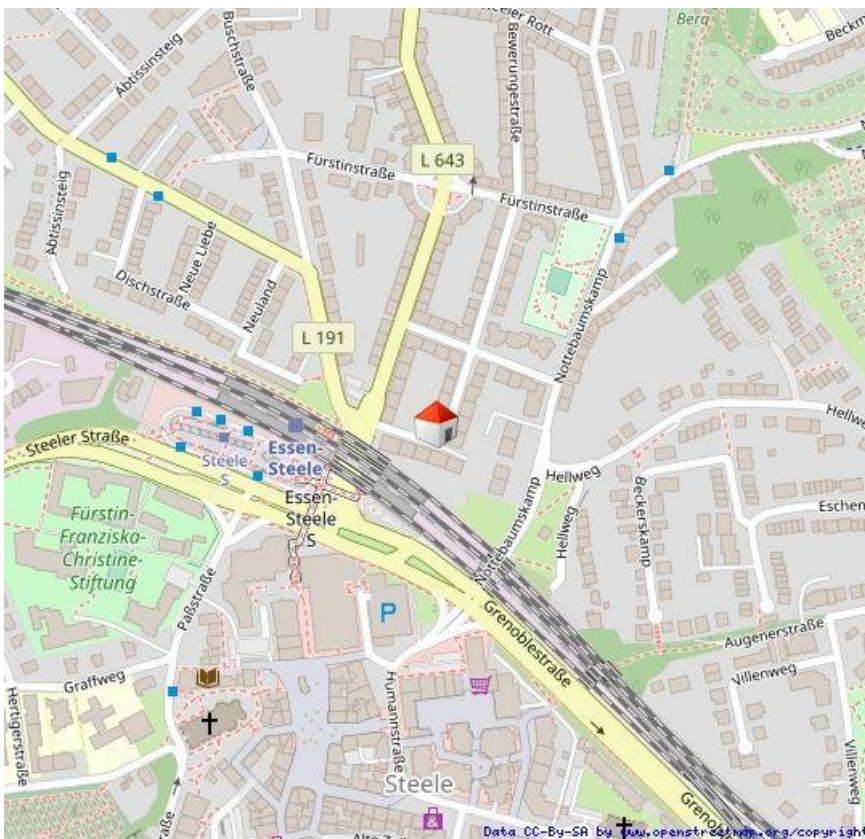
Garage



Garage



Grundriss



Lageplan

Kontakt

Wierig Immobilien GmbH

Frintroper Straße 414

45359 Essen

Telefon: 00491725832972

E-Mail: noah@wierig-immo.eu

Ihr Ansprechpartner

Herr Noah Wierig

Impressum

www.wierig.eu/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.wierig.eu

