



**Immobilien-Exposé**

**\*\*\* RESERVIERT \*\*\* Über den Dächern  
von Borbeck – helle  
Dachgeschosswohnung mit einem  
Balkon**

**Objekt-Nr.:**  
**6302**

## Wohnung zum Kauf

in 45355 Essen



## Details

Kabel/Sat-TV

Hausgeld

**255 €**

Käuferprovision zzgl. USt.

**4,00 % inkl. MwSt.**

Wohnfläche (ca.)

**60,50 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**2**

Kategorie

**Standard**

Anzahl Schlafzimmer

**1**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl Stellplätze

**1**

Anzahl Balkone

**1**

Baujahr

**1986**

Stellplatzpreis

**0 €**

Stellplätze

**1**

Zustand

**gepflegt**

Bauweise

**Massiv**

Unterkellert

**Ja**

Boden

**Fliesen, Teppich**

## Beschreibung

Über den Dächern von Borbeck erwartet Sie diese charmante und gepflegte Dachgeschosswohnung mit besonderem Wohngefühl. Die ca. 60,5 m<sup>2</sup> große Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, viel Tageslicht sowie eine angenehme Wohnatmosphäre.

Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohnzimmer mit hohen Decken und großen Fensterflächen, die für ein offenes und lichtdurchflutetes Raumgefühl sorgen. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der zum Entspannen einlädt und einen schönen Ausblick über die Umgebung bietet.

Die Wohnung verfügt über insgesamt zwei Zimmer, darunter ein ruhiges Schlafzimmer, eine separate Küche sowie ein funktionales Badezimmer. Die Ausstattung ist gepflegt und umfasst

unter anderem Fliesen- und Teppichböden.

Das im Jahr 1986 in massiver Bauweise errichtete Gebäude befindet sich in einem soliden und gepflegten Zustand. Beheizt wird die Immobilie über Fernwärme, was für eine zuverlässige und effiziente Energieversorgung sorgt. Ein Stellplatz rundet das Angebot komfortabel ab.

Diese Wohnung eignet sich ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die eine gut geschnittene Immobilie in attraktiver Lage von Essen-Borbeck suchen.

## **Ausstattung**

- + Dachgeschosswohnung mit besonderem Wohnflair
  - + ca. 60,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 2 Zimmer
  - + Helles Wohnzimmer mit großen Fensterflächen
  - + ein Balkon mit schönem Ausblick und ein Französischer Balkon
  - + Separate Küche
  - + Badezimmer mit Badewanne
  - + Schlafzimmer mit angenehmer Raumaufteilung
  - + Bodenbeläge: Fliesen und Teppich
  - + Beheizung über Fernwärme
  - + Gepflegter Gesamtzustand
  - + Massivbauweise (Baujahr 1986)
  - + Eigener Stellplatz
- (Küche ist nicht enthalten)

## **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.

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 4,00 % 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

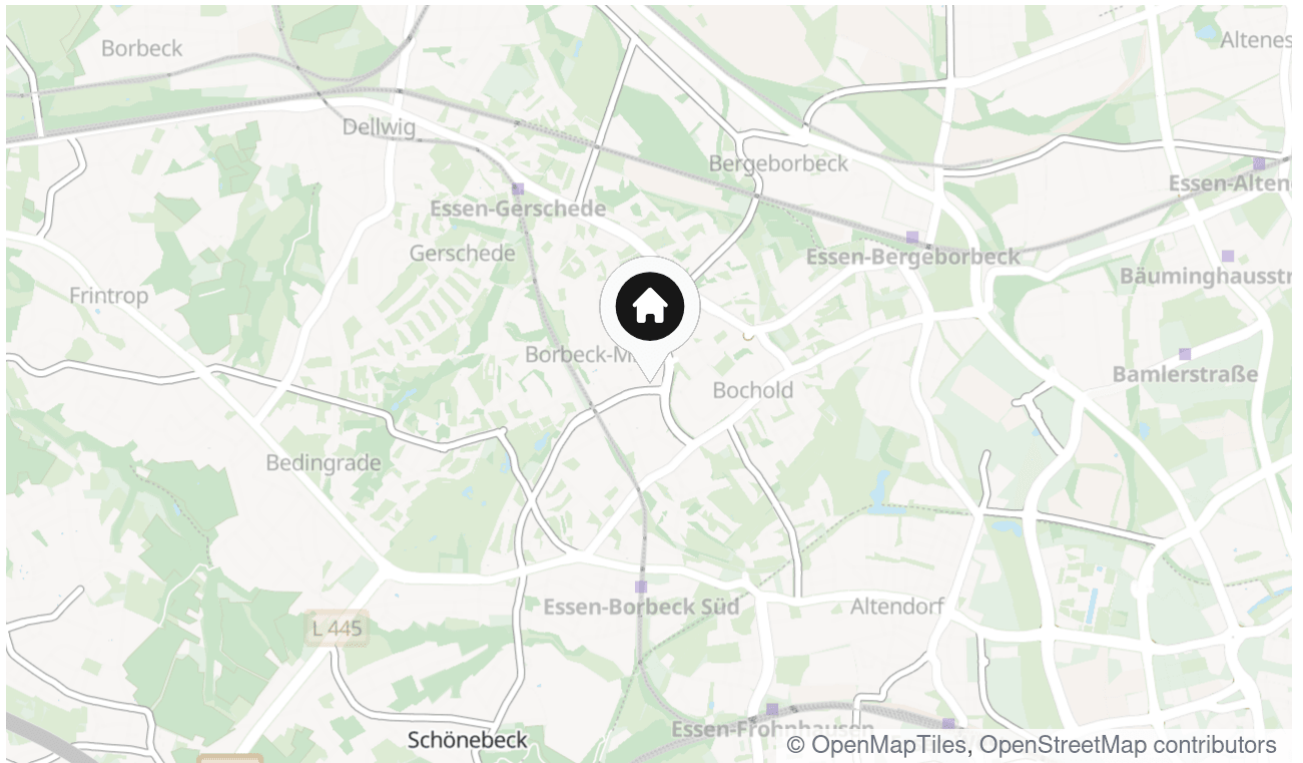
45355 Essen

Die Eigentumswohnung befindet sich im lebendigen Essener Stadtteil Borbeck, der sich durch eine gelungene Mischung aus urbaner Infrastruktur und guter Wohnatmosphäre auszeichnet. Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht eine schnelle Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Busse und Straßenbahnen verbinden das Viertel zuverlässig mit der Essener Innenstadt sowie umliegenden Stadtteilen, während die nahe Autobahn A40 ideal für Pendler:innen ist, die ins Ruhrgebiet oder darüber hinaus mobil sein möchten.

Für den täglichen Bedarf sorgen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung – von Supermärkten und Bäckereien bis hin zu Drogeriemärkten. Das Borbecker Zentrum, nur einen kurzen Spaziergang entfernt, erweitert das Angebot mit weiteren Geschäften, Cafés und Dienstleistern, was die Versorgung leicht und unkompliziert gestaltet.

Wer Erholung sucht, findet im grünen Borbeck vielfältige Optionen: Der Borbecker Schlosspark mit seinen historischen Wegen und idyllischen Spazierrouten liegt in der Nähe und lädt zu Entdeckungstouren oder gemütlichen Stunden im Freien ein. Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind ebenso gut erreichbar wie kulturelle Highlights.

Zusammenfassend bietet die Wohnung eine ausgewogene Lage zwischen Alltagspraktikabilität und Lebensqualität – ideal für alle, die das Ruhrgebietsleben schätzen.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergieverbrauch

**67 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart

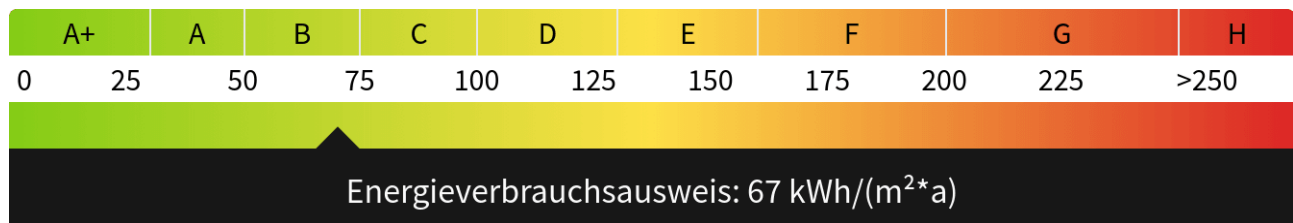
**Fernwärme**

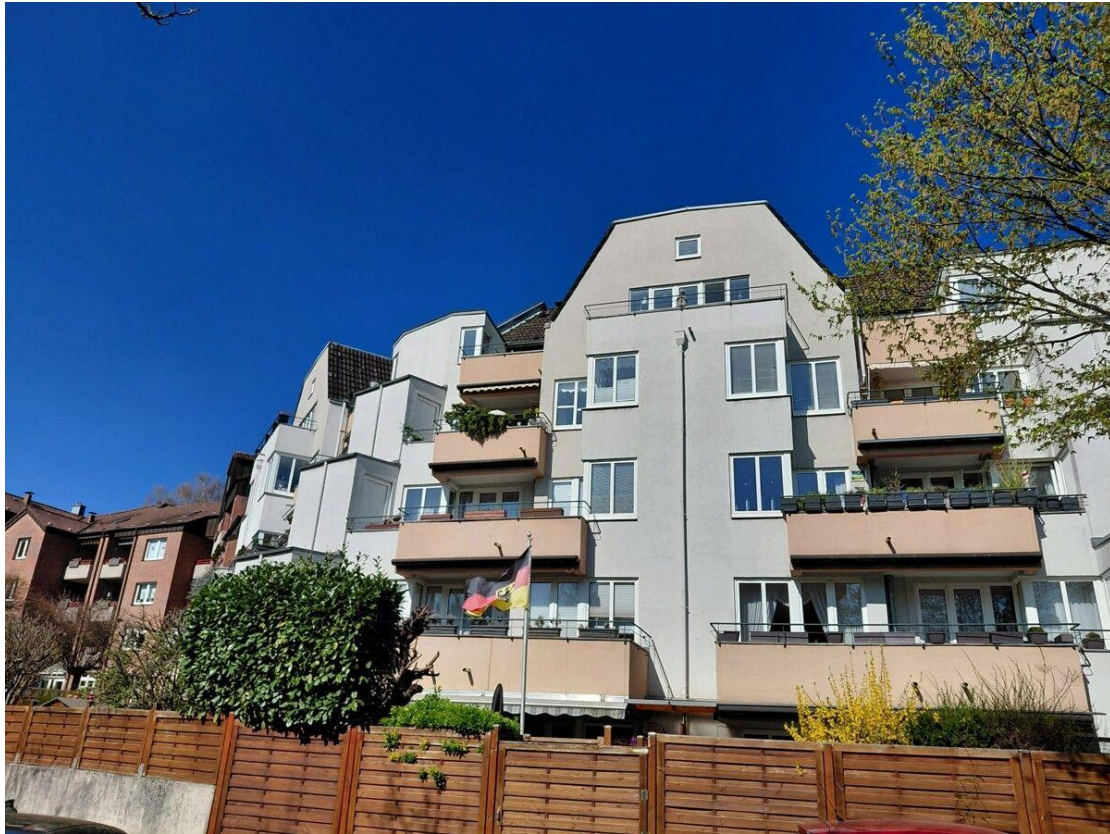
Wesentlicher Energieträger

**FERN**

Gültig bis

**30.04.2029**





Außenansicht



Treppenhaus



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer



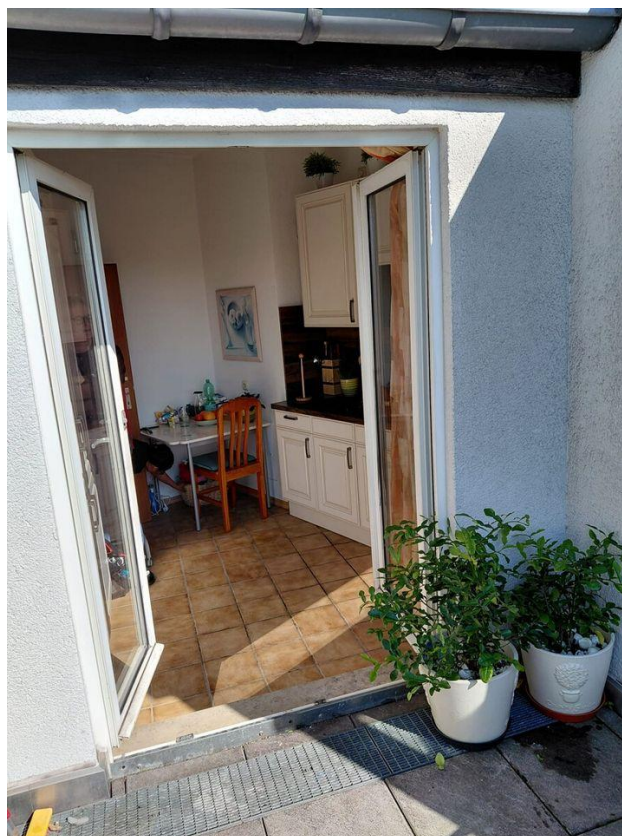
Küche



Badezimmer



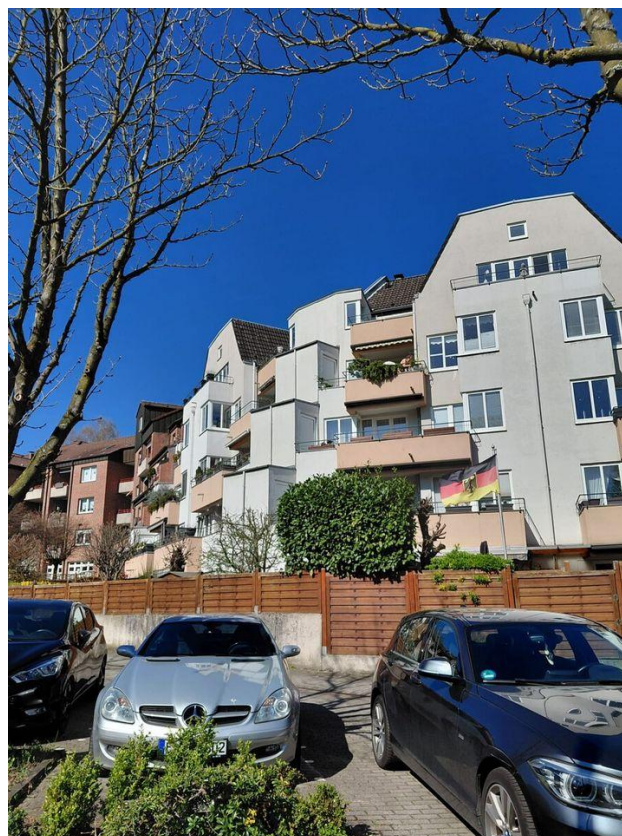
Sicht zum Balkon



Balkon



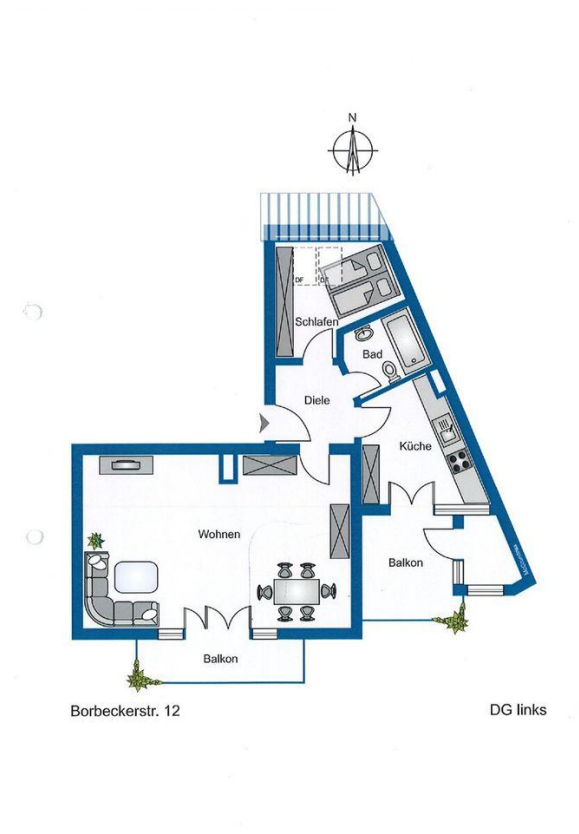
Balkon



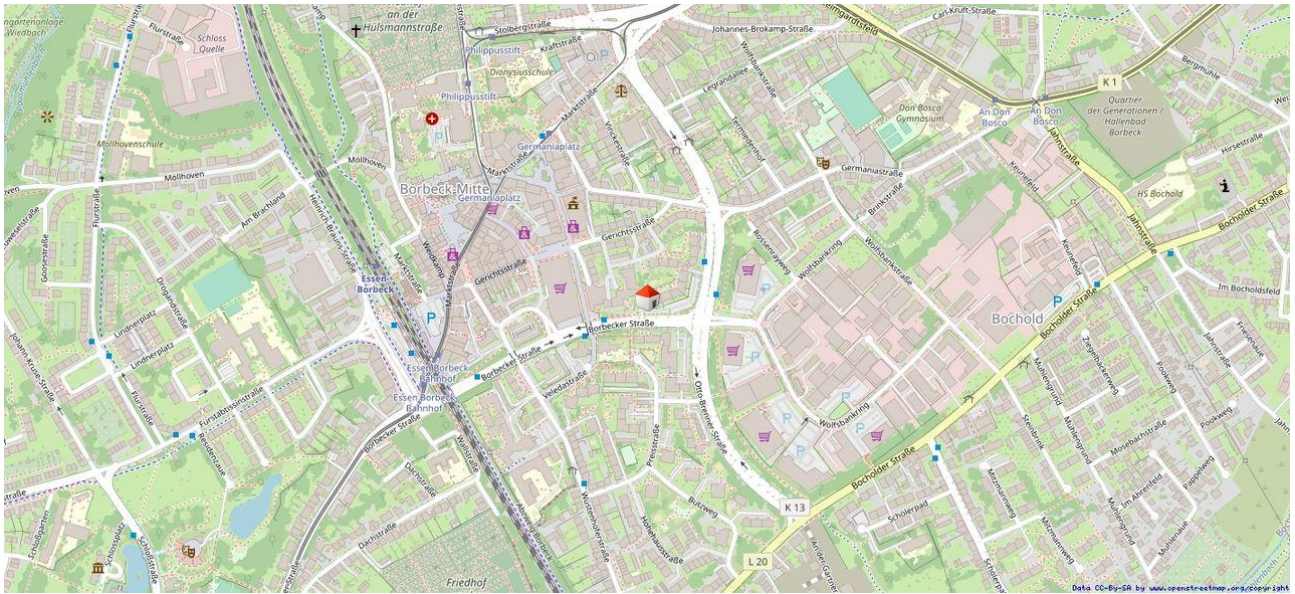
Außenansicht



Außenansicht



Grundriss



Lageplan

## Kontakt

### **Wierig Immobilien GmbH**

Frintroper Straße 414

45359 Essen / Frintrop

Telefon: 00491622696508

E-Mail: rebecca@wierig.eu

### **Ihr Ansprechpartner**

Frau Rebecca Wierig

### **Impressum**

[www.wierig.eu/impressum/](http://www.wierig.eu/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.wierig.eu](http://www.wierig.eu)

