



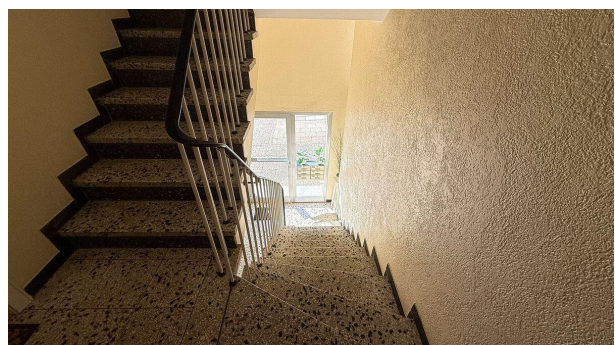
Immobilien-Exposé

**Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit
Balkon in Essen-Borbeck**

Objekt-Nr.:
6300

Wohnung zum Kauf

in 45355 Essen



Details

Kabel/Sat-TV

Käuferprovision zzgl. USt.

3,57% inkl. MwSt.

Wohnfläche (ca.)

81 m²

Zimmer

3

Nutzfläche (ca.)

15 m²

Kategorie

Standard

Anzahl Schlafzimmer

2

Anzahl Badezimmer

1

Anzahl separate WCs

1

Anzahl Balkone

1

Baujahr

1967

Zustand

gepflegt

Unterkellert

Ja

Boden

Fliesen, Laminat

Beschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung, helle Wohnbereiche und ein angenehmes Wohnambiente.

Der Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet direkten Zugang zum Balkon, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Große Fensterflächen sorgen für eine freundliche und lichtdurchflutete Atmosphäre.

Neben dem Wohnbereich stehen zwei weitere gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Die separate Küche sowie das Badezimmer ergänzen das Raumangebot sinnvoll und ermöglichen komfortables Wohnen. Der gepflegte Zustand der Wohnung bietet eine solide Grundlage und lässt gleichzeitig Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Ein besonderes Highlight ist das zusätzliche Mansardenzimmer im Haus, das weitere Nutzfläche bietet und sich ideal als Hobbyraum, Homeoffice oder zusätzlicher Stauraum eignet.

Ausstattung

- + 3 gut geschnittene Zimmer
- + Balkon
- + Zusätzliches Mansardenzimmer (Nutzfläche)
- + Heller Wohnbereich
- + Flexible Nutzungsmöglichkeiten
- + Gepflegter Zustand
- + Gute Lage in Essen-Borbeck

Sonstiges

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

Ein Energieausweis ist in Bearbeitung und wird spätestens bei der Besichtigung zur Verfügung gestellt.

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

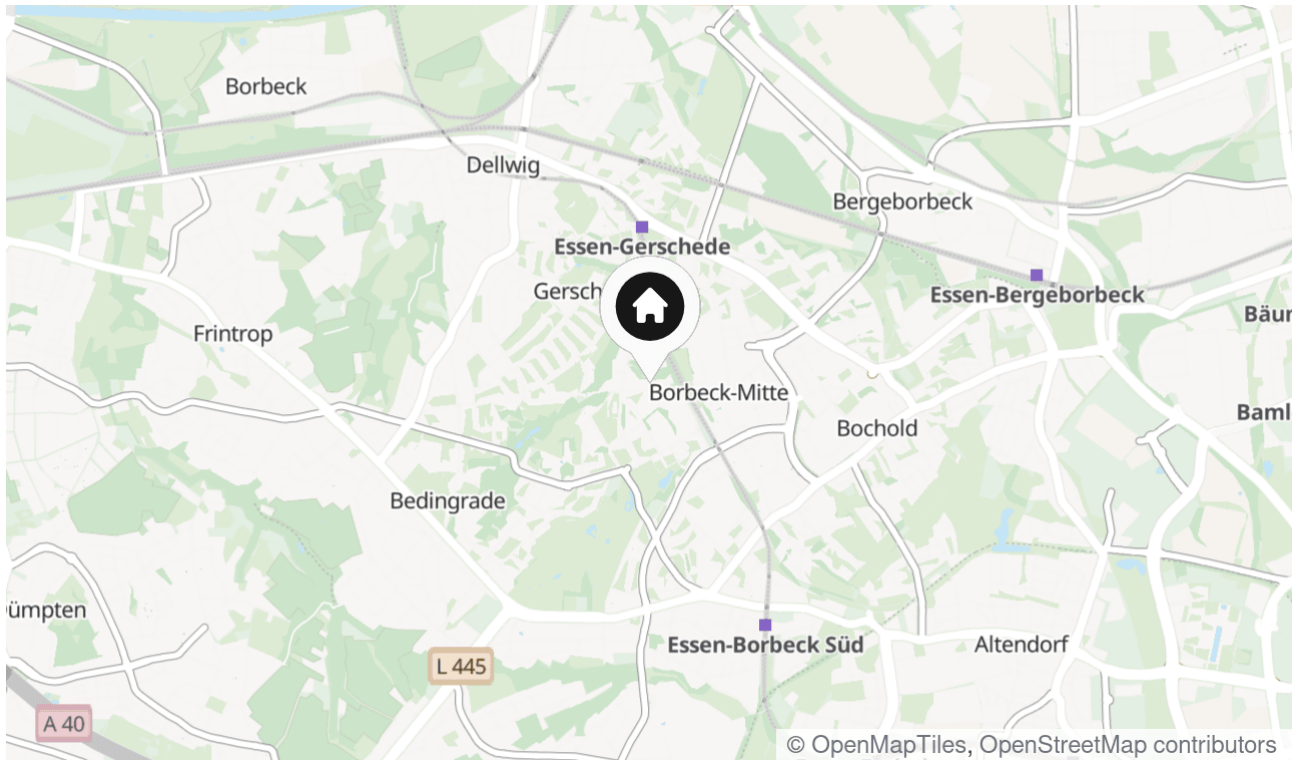
45355 Essen

Die im 1. Obergeschoss liegende 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. Auch der Panzerbauwald befindet sich ganz in der Nähe und bietet weitere Möglichkeiten für Spaziergänge und Naturerlebnisse. 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.



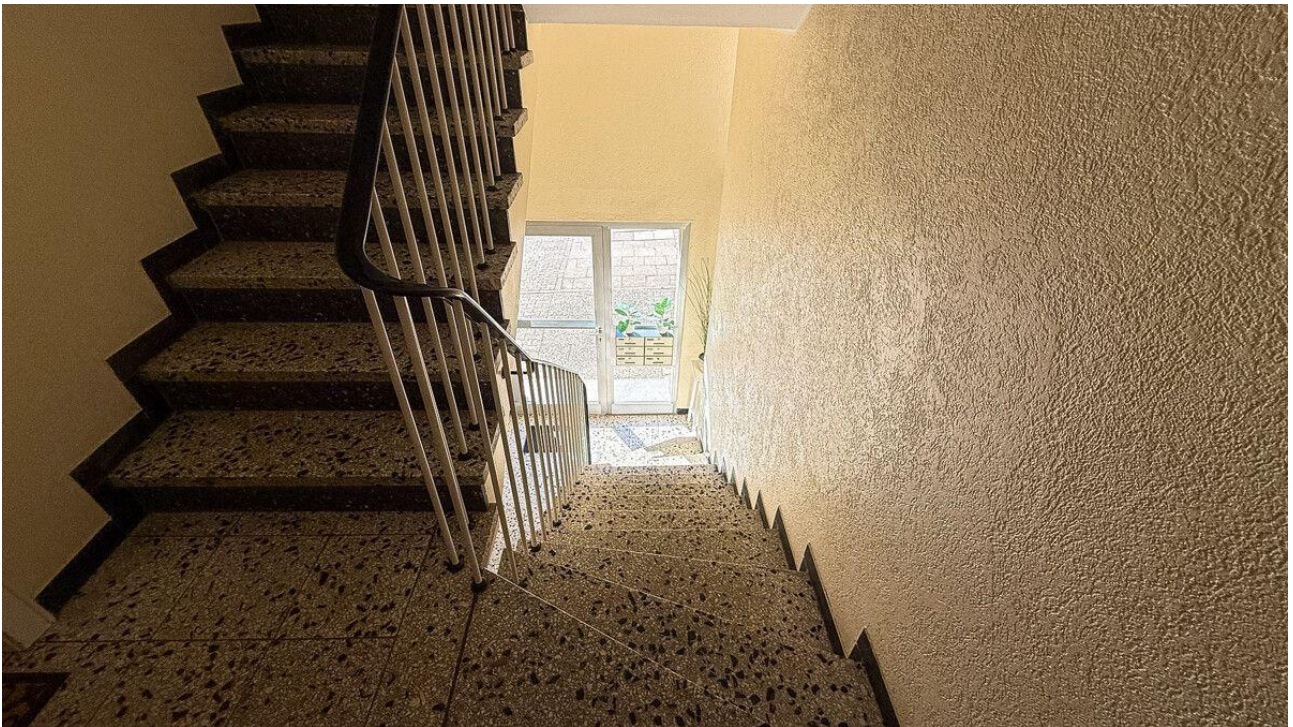
Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



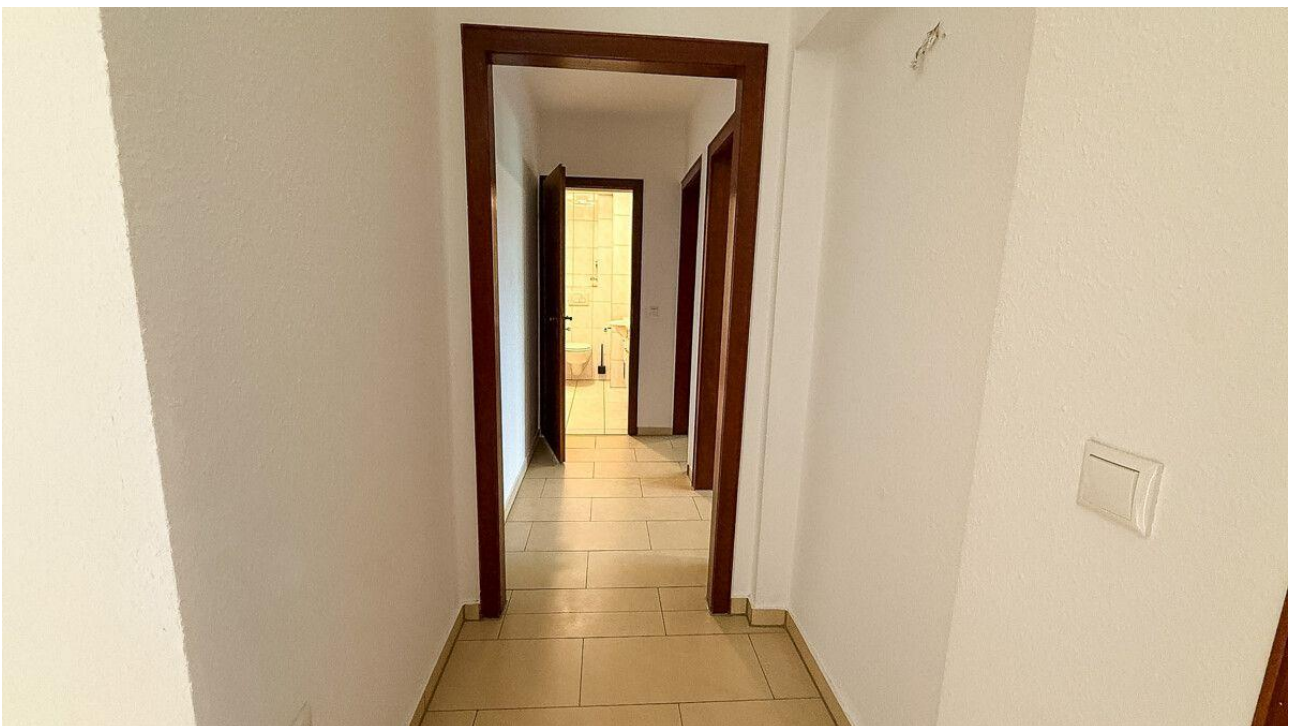
Wohnzimmer



Außenansicht



Hausflur



Diele



Wohnzimmer



Diele



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Küche



Küche



Gäste-WC



Badezimmer



Balkon



Grundriss

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/

Besuchen Sie uns im Internet

www.wierig.eu

