



Immobilienexposé  
City Life - schöne Eigentumswohnung in  
zentraler Lage

Objekt-Nr.:  
206455



## Wohnung zum Kauf

City Life - schöne Eigentumswohnung in zentraler Lage

**Kaufpreis**  
349.000 €

 92 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 3  
Zimmer

 2012  
Baujahr

 2  
Schlafzimmer

 1  
Badezimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	349.000 €
	Hausgeld	412 €
<b>Käuferprovision inkl. USt.</b>	3,57 %	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	206455	
<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplatzpreis (Tiefgarage)	15.000 €
	Tiefgaragenstellplätze	1
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	92 m <sup>2</sup>
	Zimmer	3
<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Schlafzimmer	2
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl separate WCs	1
<b>Weitere Informationen</b>	Rollstuhlgerecht	✓

<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	2012
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
<b>Ausstattungsdetails</b>	Fahrstuhl	Personen
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Zentralheizung

## Beschreibung

Diese traumhafte Eigentumswohnung im zweiten Obergeschoss bietet auf großzügigen 92 Quadratmetern ein zeitgemäßes und komfortables Wohnambiente. Mit einem überdachten Sonnenbalkon in Süd-West Ausrichtung und drei gut durchdachten Zimmern sowie zwei Badezimmern präsentiert sich diese Eigentumswohnung als einzigartige Gelegenheit für komfortables Wohnen.

Der Wohnbereich beeindruckt durch seine helle und offene Raumgestaltung. Dies verleiht der Wohnung eine luftige und großzügige Atmosphäre, die ein Gefühl von Freiheit vermittelt. Die offene Küche ist nicht nur funktional, sondern auch ein optisches Highlight, das nahtlos mit dem Wohnbereich verschmilzt. Desweiteren besticht die Einheit mit Ihrer beeindruckenden Fensterfront, die den Blick in die Umgebung freigibt und eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenraum schafft. Die bodentiefen Fenster lassen nicht nur reichlich Tageslicht herein, sondern bieten auch eine tolle Atmosphäre.

Das Schlafzimmer ist großzügig gestaltet und bietet genügend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das angrenzende en Suite Badezimmer mit Badewanne sorgt für

den Wohlfühlfaktor und lädt zu einem ausgiebigen Bad ein. Das Gäste-WC mit Dusche rundet das Angebot ab und sorgt für den notwendigen Komfort. Die Wohnung verfügt zusätzlich noch über ein Kinder- oder Arbeitszimmer.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um diese Traumimmobilie persönlich kennenzulernen.

## Ausstattung

- Sehr zentrale Lage
- 2.OG
- Baujahr 2012
- Personenaufzug
- Überdachter Balkon
- Sonnenbalkon in Süd-West Ausrichtung
- Gemeinschaftliche Parkanlage
- Hochwertiges Stäbchenparkett
- Offene Küche mit stilvoller Einbauküche
- Gäste-WC mit Dusche

- Modern gefliestes en Suite Badezimmer
- Badewanne
- Modern gefliestes en Suite Badezimmer
- Badewanne
- Fußbodenheizung
- Beheizung über Fernwärme
- Tiefgaragenstellplatz

## Lage

Die Wohnung befindet sich am Ende einer Sackgasse im begehrten Universitätspark Grüne Mitte, in direkter Lage der Essener Innenstadt, zwischen Universität und Innenstadt. Einen zentraleren Wohnort kann man sich nicht wünschen. Neben Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs stehen das Einkaufszentrum Limbecker Platz und die Rathaus-Galerie zum Bummeln und Einkaufen zur Verfügung. Banken, Arztpraxen, Apotheken und kulturelle Einrichtungen, wie das Aalto- und Grillo-Theater sowie die Philharmonie sind ebenso ansässig wie zahlreiche Schulformen und diverse Gastronomieangebote.

Direkt vor der Haustür befindet sich eine parkähnliche Anlage mit angelegten Teichen, Kinderspielplätzen und Wiesen, welche zum verweilen nach dem Arbeitsalltag einlädt.

Von der Innenstadt aus hat man sehr gute Verkehrsanbindungen in alle Richtungen, ob mit

dem Auto, mit dem Bus, mit der Bahn, mit dem Zug oder einfach nur zu Fuß. Die Universität ist nur einige Meter entfernt und sehr gut erreichbar.

## Sonstiges

Das Team von Hirschmann Immobilien begleitet Sie gerne bei der Suche nach der geeigneten Immobilie.

Schauen Sie auf unserer Homepage: [www.hirschmann-immobilien.de](http://www.hirschmann-immobilien.de)

Zudem sind wir Ihr Partner und Profi für den Verkauf Ihrer Immobilie. Nutzen Sie jetzt die Chance und lassen Sie Ihre Immobilie durch unsere Experten kostenfrei bewerten.

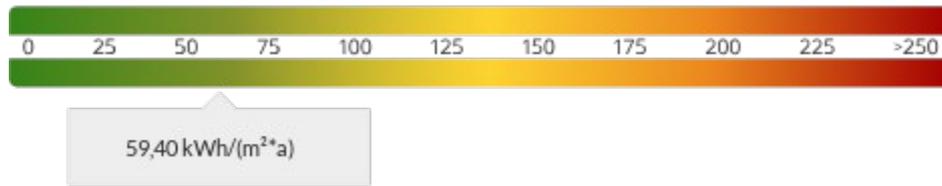
Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit kompletter Adresse inkl. Ihrer Rufnummer bearbeiten können.

Unsere Leistungen erbringen wir auf Basis unserer Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter [www.hirschmann-immobilien.de/AGB](http://www.hirschmann-immobilien.de/AGB) heruntergeladen werden können. Auf Wunsch senden wir Ihnen diese auch gerne zu. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grunderwerbsteuer, Notar und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

Die Höhe der Courtage richtet sich nach den, ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) zu gleichen Teilen auf den Kaufpreis -einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer-vereinbart und ist bei notariellem

Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderungen. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

## Energiebedarfsausweis



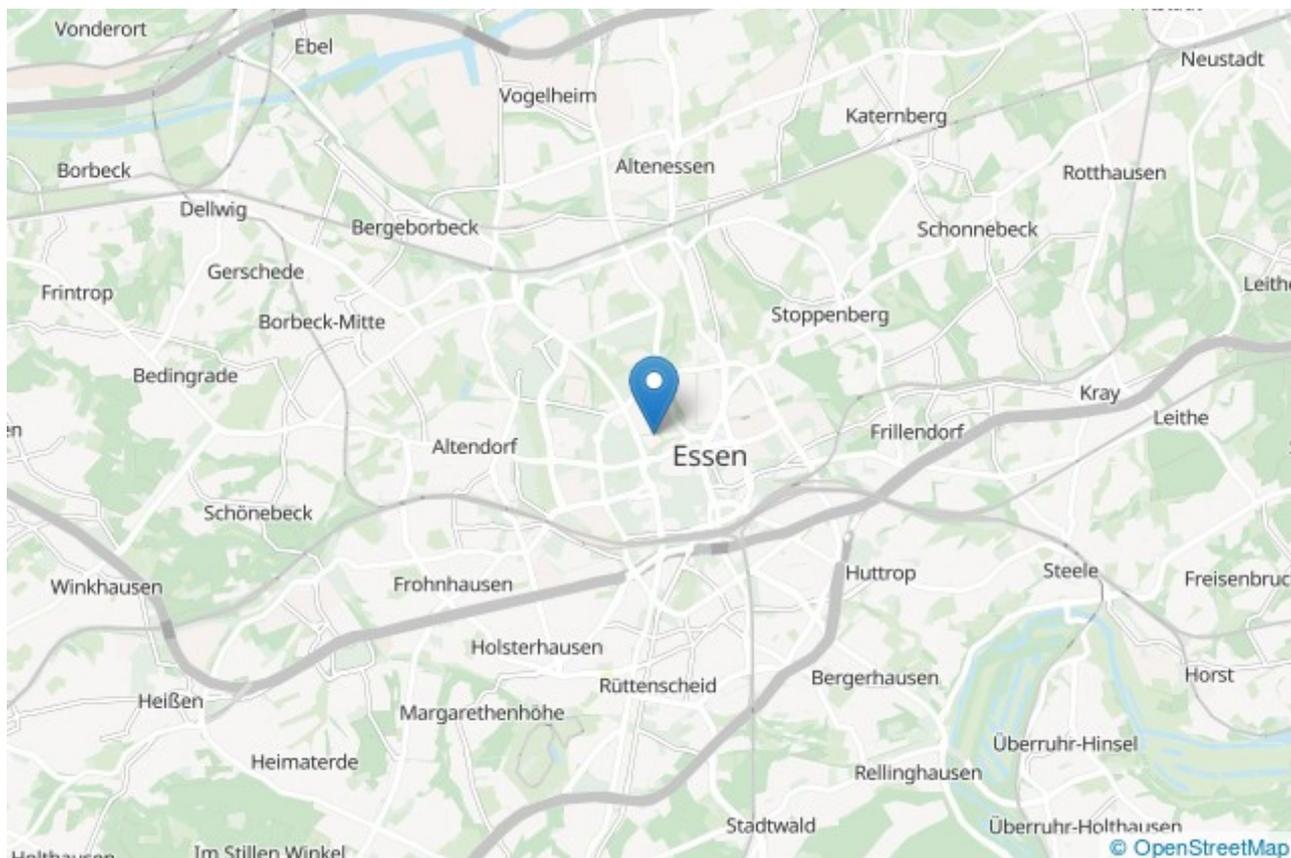
<b>Endenergiebedarf</b>	59,40 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieverbrauch inkl. Warmwasser</b>	✓
<b>Befeuerungsart</b>	fern
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	FERN
<b>Energieeffizienzklasse</b>	A
<b>Gültig bis</b>	16.07.2034

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Johanna Fritz
<b>Telefon</b>	+49 (0) 201 87 42 43 7-27
<b>Ort</b>	45133 Essen
<b>E-Mail</b>	heisingen@hirschmann-immobilien.de
<b>Homepage</b>	<a href="https://www.hirschmann-immobilien.de">https://www.hirschmann-immobilien.de</a>

## Lage und Umgebung

45127 Essen





Außenansicht



Hausansicht Eingang



Außenanlagen



Außenanlagen



Außenanlagen



Grundriss



Flur