



**Immobilien-Exposé**

# **Charmante Atmosphäre**

**Objekt-Nr.:**

**206511**

## Wohnung zum Kauf

in 45289 Essen / Burgaltendorf - Burgaltendorf



## Details

Kaufpreis

**279.000 €**

Hausgeld

**300 €**

Käuferprovision inkl. USt.

**3,57%**

Wohnfläche (ca.)

**150 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**4**

vermietbare Fläche (ca.)

**31,50 m<sup>2</sup>**

Lage im Objekt (Etage)

**2**

Anzahl Etagen

**2**

Anzahl Schlafzimmer

**3**

Anzahl Badezimmer

**3**

Baujahr

**1988**

Zustand

**gepflegt**

Unterkellert

**Ja**

## Beschreibung

Zum Verkauf steht eine charmante Maisonettewohnung in Burgaltendorf, die durch ihren rustikalen Charme und ihre Annehmlichkeiten besticht. Die Wohnung erstreckt sich über ca. 120 m<sup>2</sup> und befindet sich in einem 3-Parteienhaus. Diese außergewöhnliche Immobilie bietet großzügige Wohnflächen, sowie eine zusätzliche Wohneinheit im Souterrain.

Im 2. Obergeschoss dieses gepflegten Mehrfamilienhauses betreten Sie diese charmante Wohnung und stehen in der großzügigen Essdiele von der alle Zimmer der unteren Ebene abgehen. Des Weiteren verfügt die Hauptwohnung über ein großes Badezimmer mit einer eingelassenen Badewanne, einer separaten Dusche und verwöhnt Sie mit Tageslicht. Die Ausstattung ist dem Baujahr entsprechend hochwertig. Nach erfolgter Modernisierung erstrahlt hier Ihre persönliche Wohlfühloase. Auf dieser Ebene finden Sie außerdem die großzügige Küche, welche im Landhausstil nicht nur Gemütlichkeit ausstrahlt, sondern auch ausreichend Platz für kulinarische Genüsse bietet. Für Ihre Vorräte ist ebenfalls bestens gesorgt, denn ein praktischer Abstellraum ist auch vorhanden. Selbstverständlich dürfen auch Schlafräume nicht fehlen. Zwei geräumige Schlafzimmer bieten viel Platz für eine individuelle Gestaltung. Vom

Hauptschlafzimmer geht ein Balkon aus, der von seiner Größe schon eher an eine Terrasse erinnert. Über die massiv erbaute Treppe mit rustikalem Schmiedeeisenhandlauf erreichen Sie die obere Ebene im Spitzboden. Hier erwartet Sie ein imposanter Wohnbereich, welcher ebenfalls über einen Kamin verfügt, sowie eine eigene Loggia. Über eine kleine Raumpartreppe erreichen Sie noch eine weitere Nutzfläche, die Eigentümer haben hier eine Decke eingezogen und so noch einen gemütlichen Schlafplatz geschaffen.

Das Appartement im Souterrain verfügt über einen großzügigen Raum, der vielfältig genutzt werden kann, und ein Duschbad mit Tageslicht. Diese zusätzliche Wohneinheit bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Gästewohnung, Büro oder Hobbyraum.

Burgaltendorf ist ein idyllischer Stadtteil von Essen, der für seine ruhige und grüne Umgebung bekannt ist. Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Nachbarschaft, die sowohl eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel als auch eine schnelle Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen bietet.

Diese Maisonettewohnung vereint rustikalen Charme mit modernen Annehmlichkeiten. Die großzügige Raumaufteilung und die hochwertige Ausstattung machen diese Immobilie zu einem einzigartigen Zuhause. Besonders hervorzuheben ist das separate Appartement im Souterrain, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese einzigartige Immobilie in Burgaltendorf persönlich vorzustellen.

## **Ausstattung**

- 3-Parteienhaus
- kleine Wohnstraße
- gute Anbindung an den ÖPNV
- gesamte Wohnfläche ca. 150 m<sup>2</sup>
- Hauptwohnung ca. 120 m<sup>2</sup> ( 2.OG + DG)
- zzgl. ca. 32 m<sup>2</sup> Appartement im Souterrain

- Maisonettewohnung
- 3 Raum
- 1 Balkon
- 1 Loggia
- 1 Kamin
- Hauptbad mit Tageslicht
- Dusche
- eingelassene Badewanne
- Bidet
- 2 Waschtische
- davon 1 Standwaschtisch
- großes Fenster im Bad
- Hauptschlafzimmer m. Zugang zum Balkon
- Schiebetür
- großzügige Küche im Landhausstil
- Essdiele
- flexibel nutzbares Kinderzimmer
- Abstellraum untere Ebene
- Wohnzimmer auf der oberen Ebene
- Gästebad mit Dusche und Tageslicht
- Kamin

- Loggia
- Raumspartreppe zu weiterer Ebene
- Fliesenboden
- Schlafräume Teppichboden
- Rollläden untere Ebene u. Appartement
- Rollos Dachflächenfenster obere Ebene
- Appartement
- 1 Raum
- Duschbad mit Tageslicht
- Vorgarten Sondernutzung Appartement
- Kellerabteil
- Waschküche
- Heizung 2020
- WEG 19 Parteien
- Hausgeld 300,00 €

## **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.

## Lage & Umgebung

45289 Essen / Burgaltendorf - Burgaltendorf

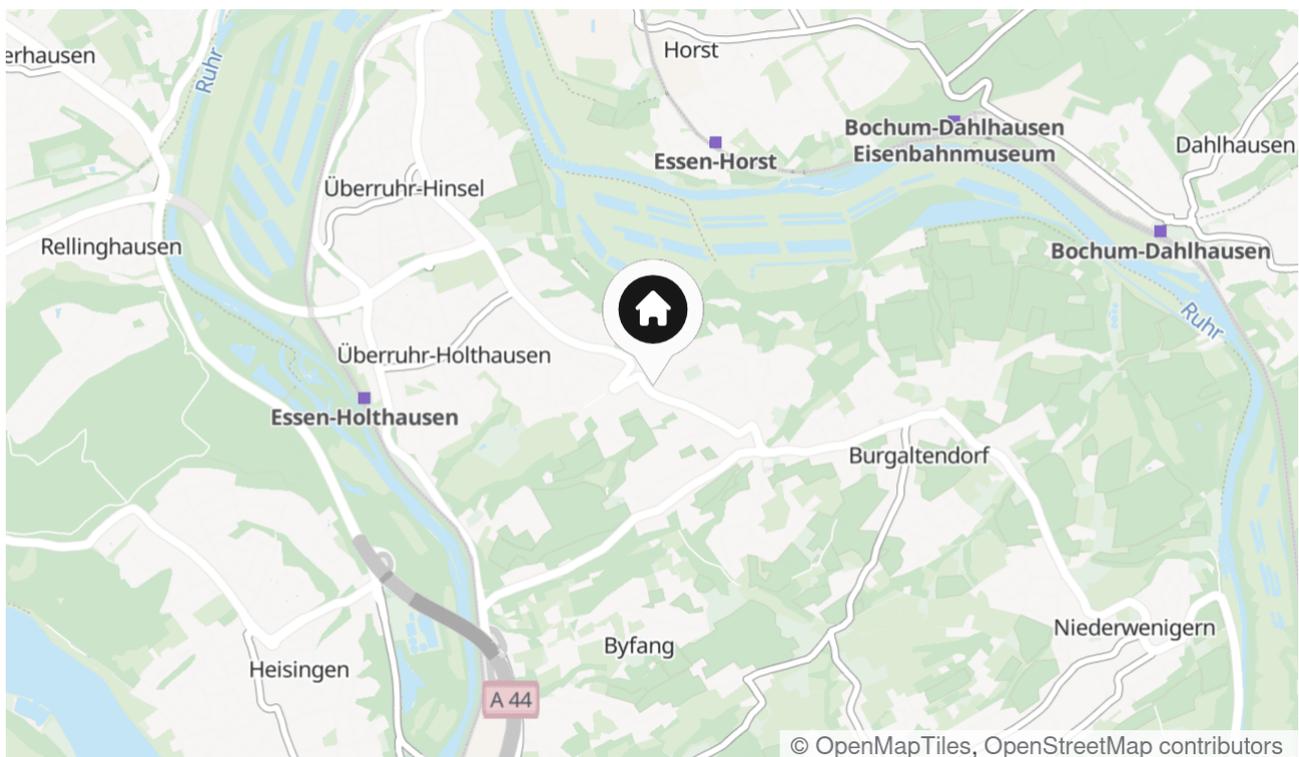
Im schönen Essener Süden gelegen, finden Sie den Stadtteil Burgaltendorf. Im Norden bildet die Ruhr die natürliche Grenze des Stadtteils und grenzt im Osten an Bochum, im Südosten an Hattingen, an Byfang im Südwesten und an Überraehr im Westen.

Geprägt wird das Bild dieses Stadtteils durch ihren ländlichen Charme und die lockere Wohnbebauung. Hauptsächlich finden Sie hier Ein- und kleinere Mehrfamilienhäuser vor. Der dörfliche Charakter zieht sich bis in die Nachbarschaftskultur dieses wunderschönen Stadtbezirks. Im "Dorf" findet man genügend Angebote zur Deckung des täglichen Bedarfs und der Weg in die Essener Innenstadt ist durch eine gute Busverbindung abgedeckt.

Außerdem finden Familien hier zwei Grundschulen, sowie 3 Kindergärten.

Über die B227/A44 haben Sie eine direkte Anbindung nach Hattingen, Velbert und Düsseldorf.

Die Buslinien SB 15, 159, 166, 180, sowie der Nachtexpress NE 4 bringen Sie auch ohne eigenen PKW in die Stadtmitte.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Charmante Landhausküche



Balkon



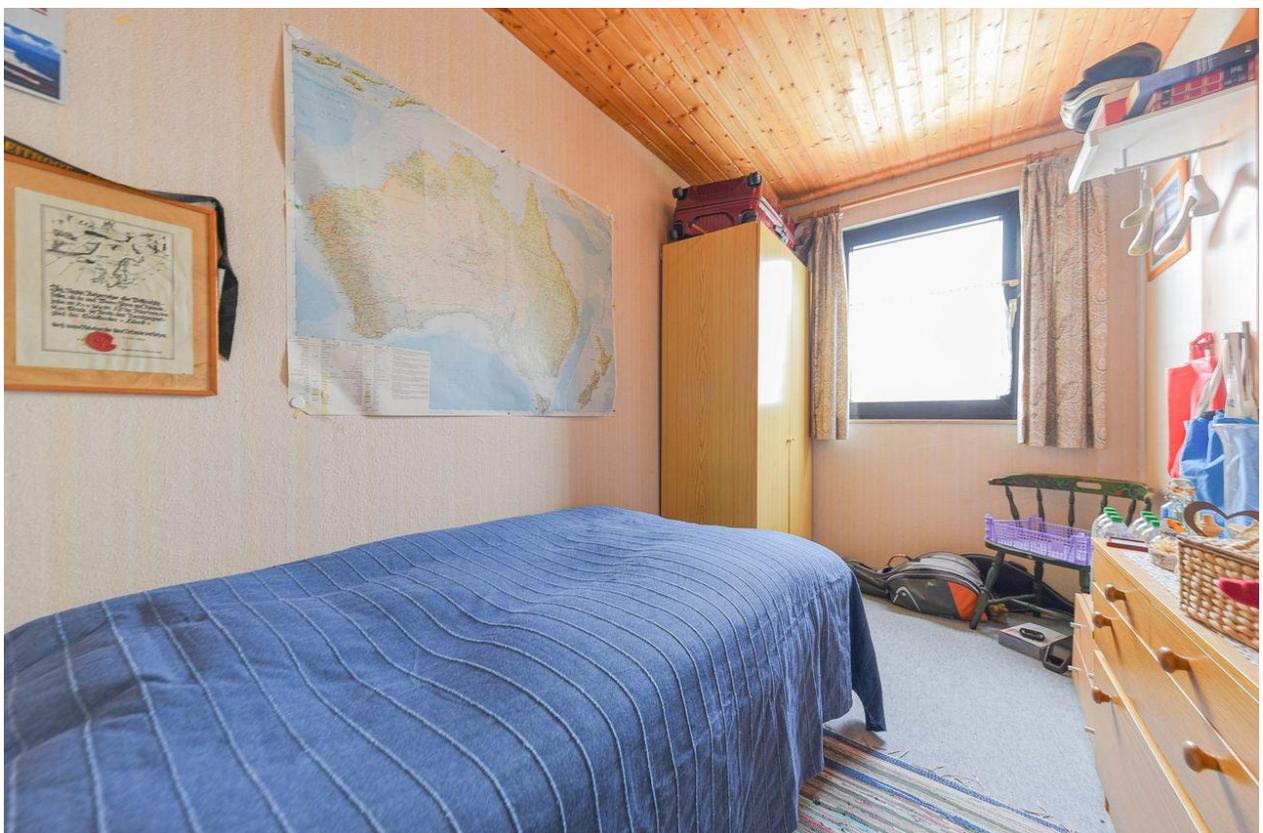
Hauptschlafzimmer



Essdiele m. Kamin



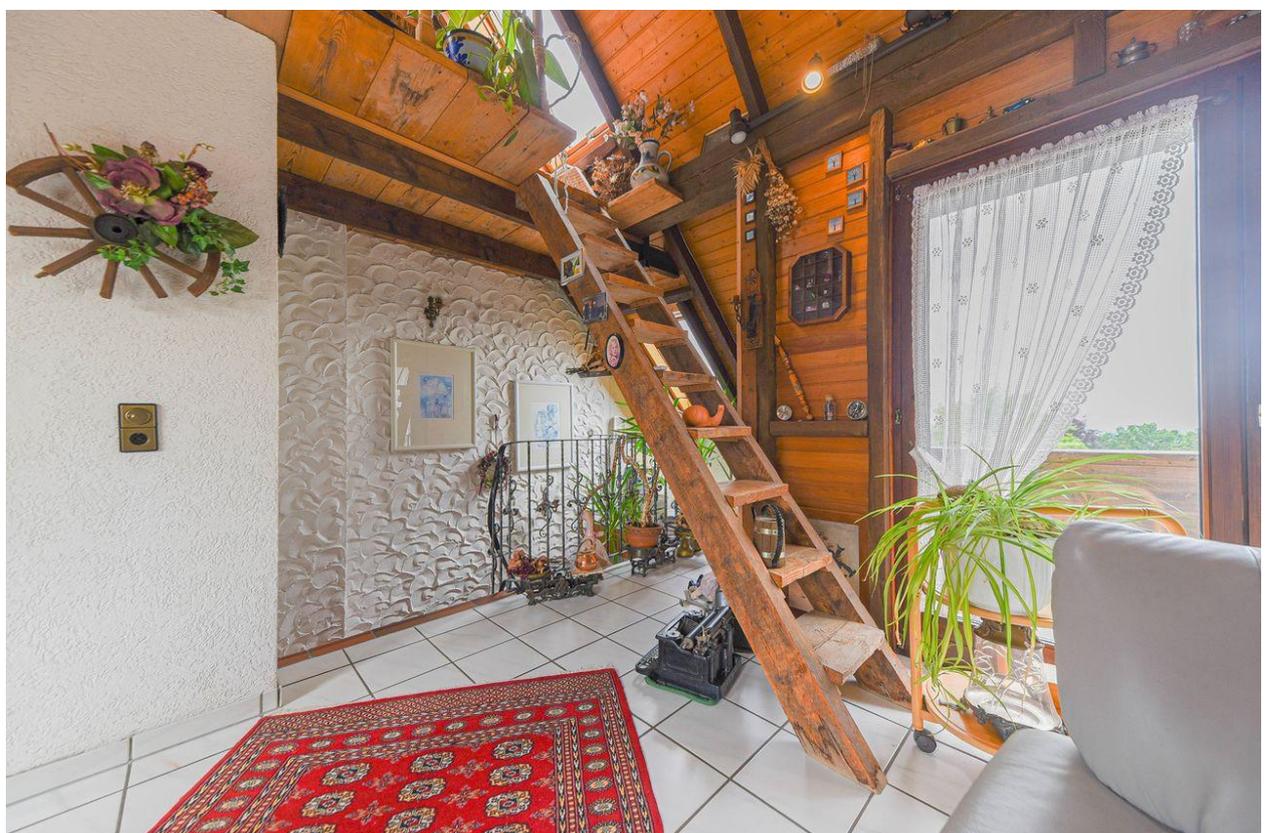
Hauptbad m. Dusche



Kinderzimmer



Treppenaufgang obere Ebene



Raumspartreppe



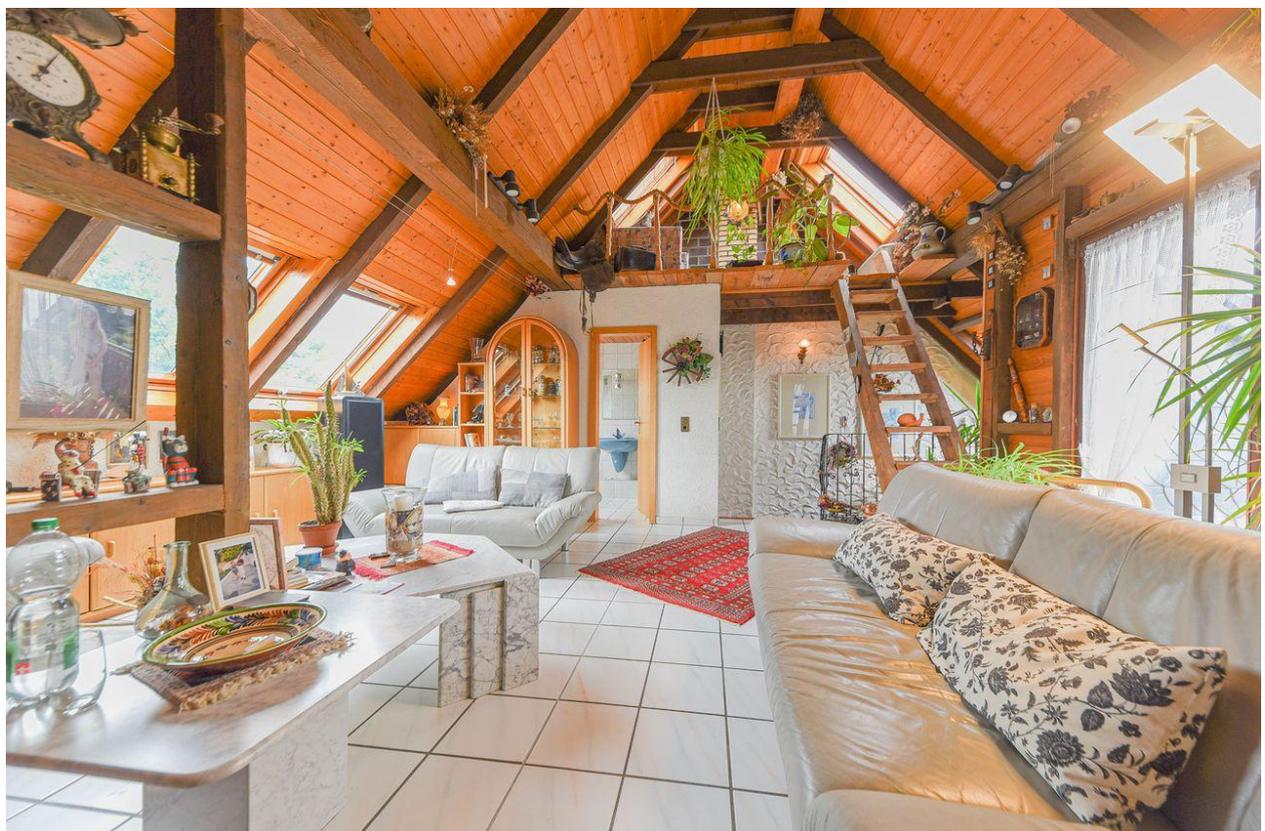
Obere Ebene



Kamin Wohnzimmer



Ausblick Loggia



Wohnzimmer



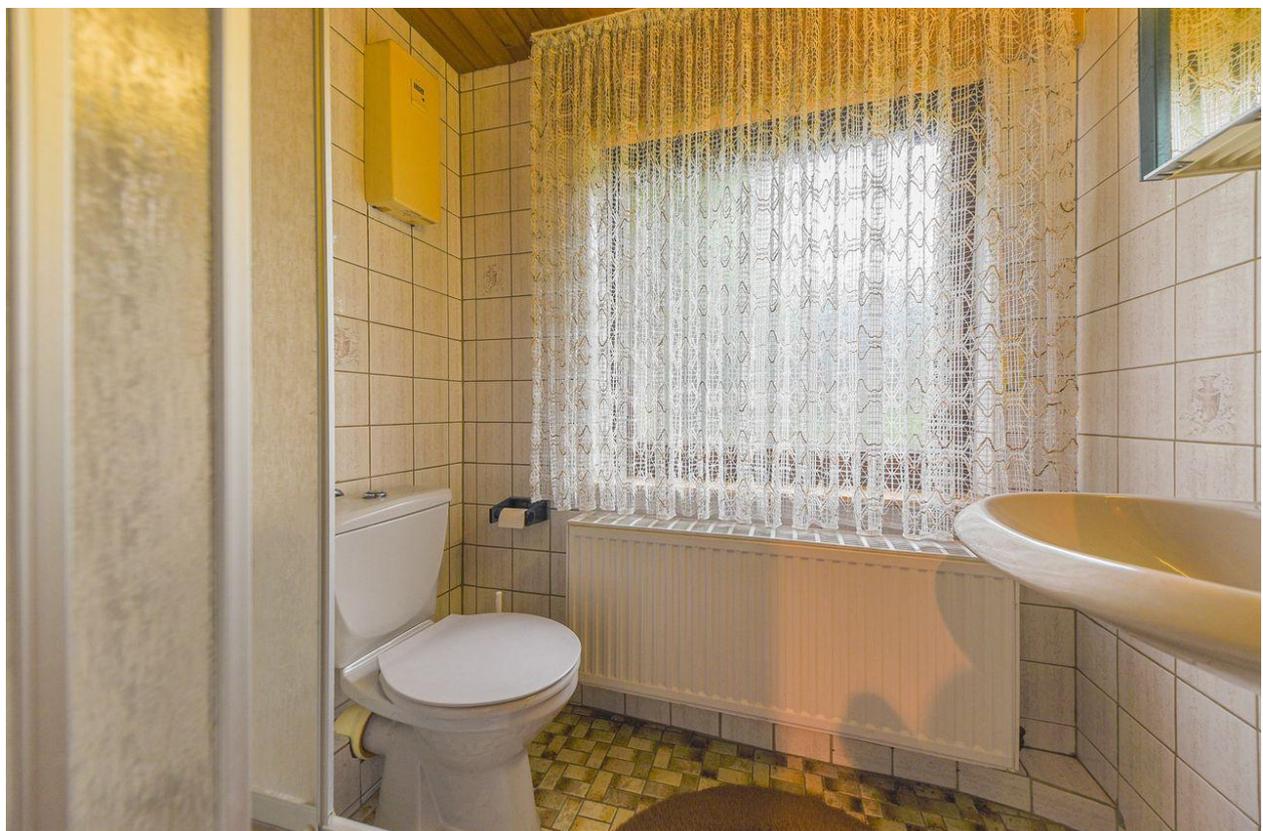
Gäste Duschbad obere Ebene



Appartement Souterrain



Weitere Ansicht Appartement



Duschbad Appartement

## Kontakt

### Hirschmann Immobilien

Meisenburgstr. 167-173

45133 Essen

Telefon: 0201-874243720

E-Mail: [heisingen@hirschmann-immobilien.de](mailto:heisingen@hirschmann-immobilien.de)

### Ihr Ansprechpartner

Frau Charlotte Feller

### Impressum

[www.hirschmann-immobilien.de/impressum/](http://www.hirschmann-immobilien.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.hirschmann-immobilien.de](http://www.hirschmann-immobilien.de)

