



**Immobilien-Exposé**

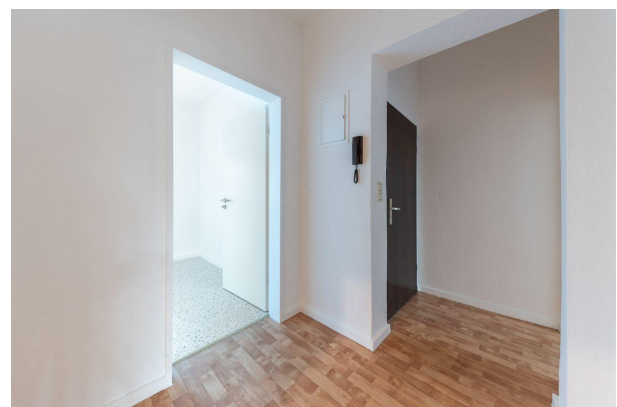
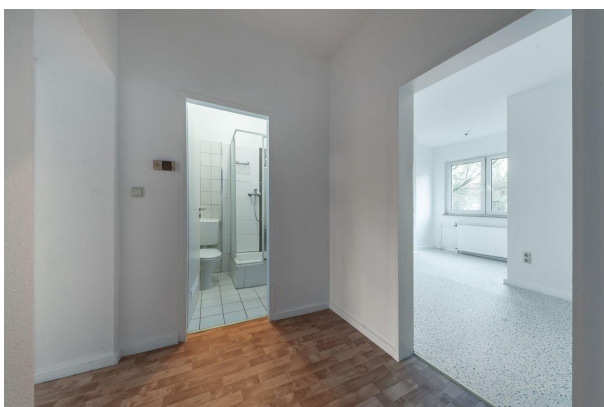
# **Stadtdomizil - Mitten im Leben**

**Objekt-Nr.:**

**206551**

## Wohnung zum Kauf

in 45143 Essen / Altendorf - Altendorf



## Details

### Gartennutzung

Hausgeld

**236 €**

Käuferprovision inkl. USt.

**3,57 %**

Wohnfläche (ca.)

**58 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**2**

vermietbare Fläche (ca.)

**58 m<sup>2</sup>**

Lage im Objekt (Etage)

**1**

Anzahl Schlafzimmer

**1**

Anzahl Badezimmer

**1**

Baujahr

**1910**

Zustand

**gepflegt**

Unterkellert

**Ja**

## Beschreibung

Inmitten einer charmanten und verkehrsberuhigten Wohnlage finden Sie diese attraktive 2-Raum-Wohnung. Die ruhige Umgebung, frei von Autoverkehr, verspricht ein entspanntes Wohngefühl und bietet dennoch eine perfekte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie eine hervorragende Infrastruktur. Hier genießen Sie die Vorzüge einer zentralen Lage, ohne auf die Ruhe und den Charakter eines klassischen Wohnviertels verzichten zu müssen.

Die Wohnung selbst liegt im ersten Obergeschoss eines gepflegten Altbaus und erstreckt sich über 58 Quadratmeter. Die hohe Deckenhöhe verleiht den Räumen ein großzügiges und luftiges Ambiente, während der PVC-Boden in Korkoptik in den Wohnbereichen für ein warmes und einladendes Wohngefühl sorgt. Das Herzstück der Wohnung ist die geräumige Wohnküche, die genügend Platz für gemeinsames Kochen und Beisammensein bietet. Praktischerweise ist eine kleine Abstellkammer direkt angrenzend und sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Dank ihrer Aufteilung und Größe eignet sich die Wohnung ideal als erstes eigenes Zuhause, als Kapitalanlage oder zur Selbstnutzung. Auch für eine kleine Wohngemeinschaft bietet sie die perfekte Basis. Die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten machen diese Immobilie zu einer attraktiven Wahl für unterschiedliche Lebensphasen und Bedürfnisse.

Die zentrale Lage bietet eine optimale Verkehrsanbindung und eine umfassende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten in unmittelbarer Nähe. Ob als Start in die Unabhängigkeit, langfristige Investition oder neuer Lebensabschnitt – diese Wohnung verbindet Altbaucharme, Funktionalität und ein lebenswertes Umfeld in einer der gefragtesten Lagen von Essen.

## **Ausstattung**

- verkehrsberuhigte Lage
- charmanter Altbau
- 58 m<sup>2</sup>
- 2,5 Raum
- großzügige Raumaufteilung
- WG geeignet
- große Wohnküche
- zeitloses, kleines Duschbad
- 1 Schlafzimmer
- 1 Wohnzimmer
- Wohnbereich in Küche integrierbar
- geringer Modernisierungsaufwand
- Gemeinschaftsgarten
- eigener Kellerabteil

- fußläufig zum Kronenberg Center
- fußläufig zum Thyssen-Krupp-Park
- WEG 9 Parteien
- Hausgeld 236,- €
- mögliche JNKM 6.720,- €

## **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.

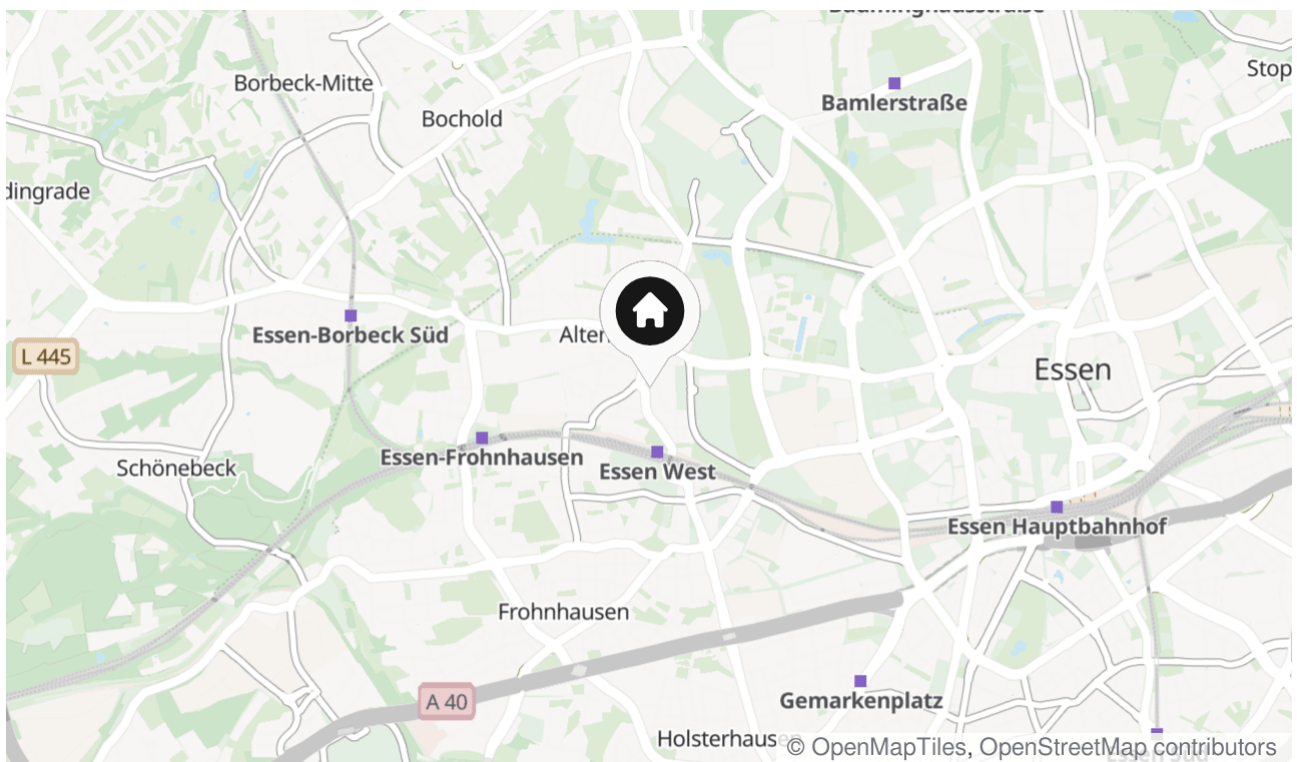
Unsere Leistungen erbringen wir auf Basis unserer Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter [www.hirschmann-immobilien.de/AGB](http://www.hirschmann-immobilien.de/AGB) heruntergeladen werden können. Auf Wunsch senden wir Ihnen diese auch gerne zu. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich 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

45143 Essen / Altendorf - Altendorf

Altendorf ist seit 1901 ein Stadtteil im Westen von Essen. Er ist geprägt von dichter Wohnbebauung und einigen Gewerbegebieten. Im Jahre 2005 entstand das City-Center Altendorf, welches im Rahmen der Umstrukturierung des „Krupp-Gürtel“ auf dem Gelände an der Altendorfer Straße/Ecke Haedenkampstraße erbaut wurde. Dort finden sich neben Geschäften des täglichen Bedarfs auch verschiedene Dienstleister und Gastronomiebetriebe. Durch den neu angelegten Krupp-Park erlebt das Viertel eine starke Aufwertung. Im Stadtteil gibt es zwei Grundschulen, eine weiterführende Schule und eine kaufmännische Berufsschule. Altendorf ist hervorragend an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Alle Straßenbahnlinien und Nachtbuslinien bedienen die Haltestelle Helenenstraße, die als wichtiger Umsteigeknoten von Essen dient.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergieverbrauch

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

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

**Nein**

Befeuerungsart

**gas**

Wesentlicher Energieträger

**GAS**

Baujahr (Energieausweis)

**1991**

Gültig bis

**19.06.2028**





DSC\_7013 - Bedroom - Scandinavian - 4



DSC\_7021





DSC\_7020



DSC\_7017 - Kitchen - Industrial - 6



DSC\_7017



DSC\_7019



DSC\_7013



DSC\_7023



DSC\_7023 - Living Room - Standard - 19



DSC\_7014



DSC\_7016

## Kontakt

### Hirschmann Immobilien

Meisenburgstr. 169-173

45133 Essen

Telefon: +49 (0) 201 87 42 43 7-14

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

### Ihr Ansprechpartner

Frau Montserrat Cernuda

### 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)

