



**Immobilien-Exposé**

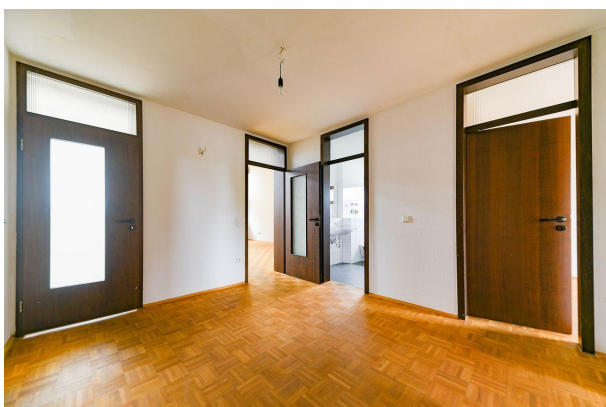
# **Fischlaker Traumdomizil**

**Objekt-Nr.:**

**206558**

## Wohnung zum Kauf

in 45239 Essen - Fischlaken



## Details

Käuferprovision inkl. USt.

**3,57**

Wohnfläche (ca.)

**140 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**4**

Anzahl Etagen

**3**

Anzahl Schlafzimmer

**3**

Anzahl Badezimmer

**2**

Anzahl Stellplätze

**1**

Anzahl separate WCs

**1**

Baujahr

**1977**

Stellplatzpreis (Tiefgarage)

**25.000 €**

Tiefgaragenstellplätze

**1**

Zustand

**gepflegt**

Unterkellert

**Ja**

## Beschreibung

Hier werden Träume wahr, diese gut geschnittene Galerie-Wohnung, wird Sie durch die vielen positiven Aspekte überzeugen. Sie erwerben hier ein in Kürze energetisch saniertes Objekt und eine Großzügigkeit im Grundriss, den jeder Neubau vermessen lässt. Doch das Beste an den geplanten Sanierungsmaßnahmen?! Alle Sonderumlagen sind bereits geflossen, Sie haben hier keine zusätzlichen, versteckten Kosten zu befürchten!

Also lassen Sie sich ein auf diese spannende, einzigartige Wohnung im beliebten Stadtteil Fischlaken. Empfangen werden Sie von einem großzügigen Eingangsbereich, der ausreichend Platz für ihre individuelle Gestaltung bietet.

Auf der unteren Ebene befinden sich zwei flexibel nutzbare Zimmer, die sich als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer eignen. Ergänzt wird diese Etage durch ein geräumiges Tageslichtbad mit Badewanne sowie ein separates Gäste-WC.

Highlight dieser Wohnung ist mit Sicherheit der offene Wohnbereich der durch die Deckenhöhe und den Zugang zur Galerie beeindruckt. Die großen Fenster, welche bis unter die Decke gehen sorgen nicht nur für viel Tageslicht, sondern auch für eine besondere Atmosphäre. Von hier aus haben Sie ebenfalls den direkten Zugang zu ihrem schönen Balkon der Ihren Blick auf die gepflegten Aussenanlagen der WEG richtet.

Angrenzend finden Sie die halboffene Küche, welche durch die Treppe optisch vom Wohnraum getrennt wird und vom Flur aus auch durch eine separate Tür begehbar ist. Sie bietet genügend Raum für eine moderne Einbauküche, und punktet zusätzlich mit einer praktischen Abstellkammer.

Besondere Akzente setzt der stilvolle Parkettboden sowie die elegante Treppe, die zur oberen Ebene führt. Dort erwartet Sie eine offene Galerie mit Blick auf den Wohnbereich – ideal als Home-Office oder Lesecke. Ein angrenzendes großzügiges Schlafzimmer mit Einbauschränk und weiterem Duschbad runden das Raumangebot ab.

Zusätzlichen Stauraum finden Sie in Ihrem Kellerabteil, außerdem entfällt auch die lästige Parkplatzsuche, da wir auch einen Stellplatz in der WEG eigenen Tiefgarage anbieten können.

Weiteres Highlight dieser ganz besonderen WEG ist der Pool, lassen Sie Ihre Kinder in ihrem eigenen Pool unter Ihrer Aufsicht die ersten Schwimmzüge vollziehen.

Zudem sind in Kürze umfassende Modernisierungsmaßnahmen geplant, darunter Fassadendämmung, Dachdämmung und eine Erneuerung der Entwässerungssysteme, um den Wohnkomfort weiter zu steigern.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser charmanten Galerie-Wohnung und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

## **Ausstattung**

- Energetische Baumaßnahmen vereinbart
- Dachdämmung 2025
- Fassadendämmung 2025
- Erneuerung Entwässerungssystem 2025
- KEINE zusätzliche Sonderumlage

- Ruhige Lage
- Großzügiger Schnitt
- 4 Zimmer
- 3 Schlafzimmer
- Parkettboden untere Ebene 2023
- Tageslichtbadezimmer unten
- Gäste WC
- 2 Schlafzimmer untere Ebene
- Halboffene Küche
- Großer Wohn-Essbereich
- Gemütlicher Balkon
- Galeriewohnung
- Offene Empore
- Schlafräum mit Einbauschränk obere Ebene
- Duschbad obere Ebene
- Außenjalousien WZ
- Abstellkammer an Küche
- Plissés an einigen Fenstern
- Baujahr 1977
- Holzfenster
- Heizung von 2012

- TG Stellplatz (25.000,00€)
- Gemeinschaftsschwimmbad
- WEG 29 Parteien

## **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.

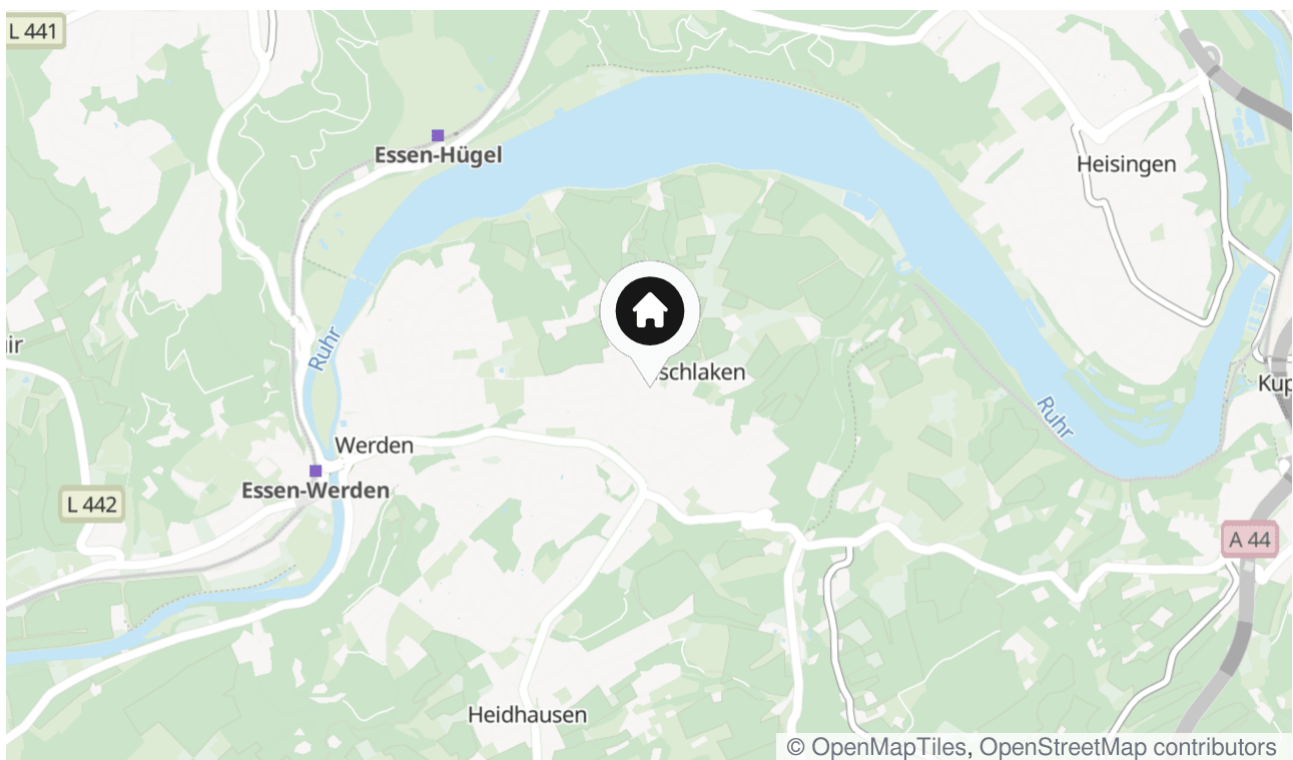
Unsere Leistungen erbringen wir auf Basis unserer Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter [www.hirschmann-immobilien.de/AGB](http://www.hirschmann-immobilien.de/AGB) heruntergeladen werden können. Auf Wunsch senden wir Ihnen diese auch gerne zu. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich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

45239 Essen - Fischlaken

Essen-Fischlaken ist ein beliebter und grüner Stadtteil im Süden von Essen. Es grenzt im Westen an Werden, im Südwesten an Heidhausen und im Südosten an Kupferdreh mit der Ruhr als Grenzfluss. Geprägt durch seine weitläufigen Waldflächen, landwirtschaftliche Betriebe und weite Felder, bietet Fischlaken mit seinen schönen Wohnvierteln ein sehr gutes Wohnumfeld. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in wenigen Minuten erreichbar, die Buslinie 180 bietet eine Verbindung zu den Nachbarstadtteilen Werden und Kupferdreh. Sehenswürdigkeiten sind die ehemalige Zeche Pörtingsiepen, die Hespertalbahn und der Baldeneysee, der zu vielen sportlichen Aktivitäten einlädt. Fischlaken ist an die B 224 und an öffentliche Verkehrsmittel angebunden, auch der S-Bahnhof in Essen-Werden mit der Anbindung S6 ist nicht weit.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergieverbrauch

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

Befeuerungsart

**gas**

Wesentlicher Energieträger

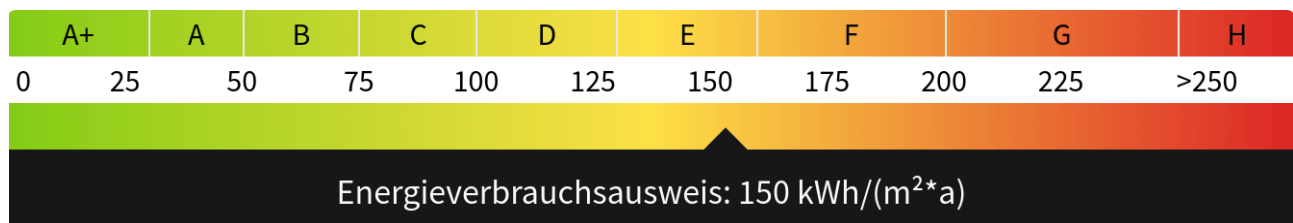
**GAS**

Baujahr (Energieausweis)

**2012**

Gültig bis

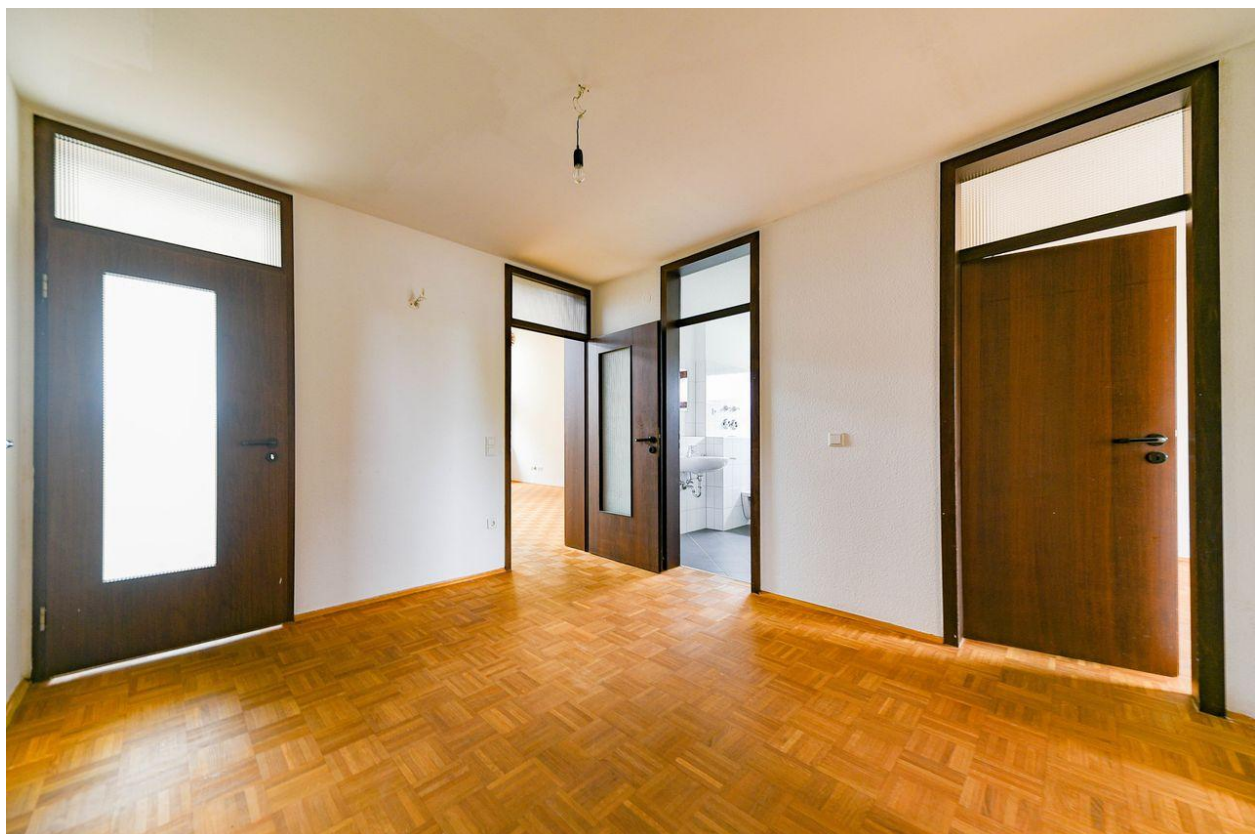
**07.03.2032**







Beispiel Schlafzimmer



Wohnflur



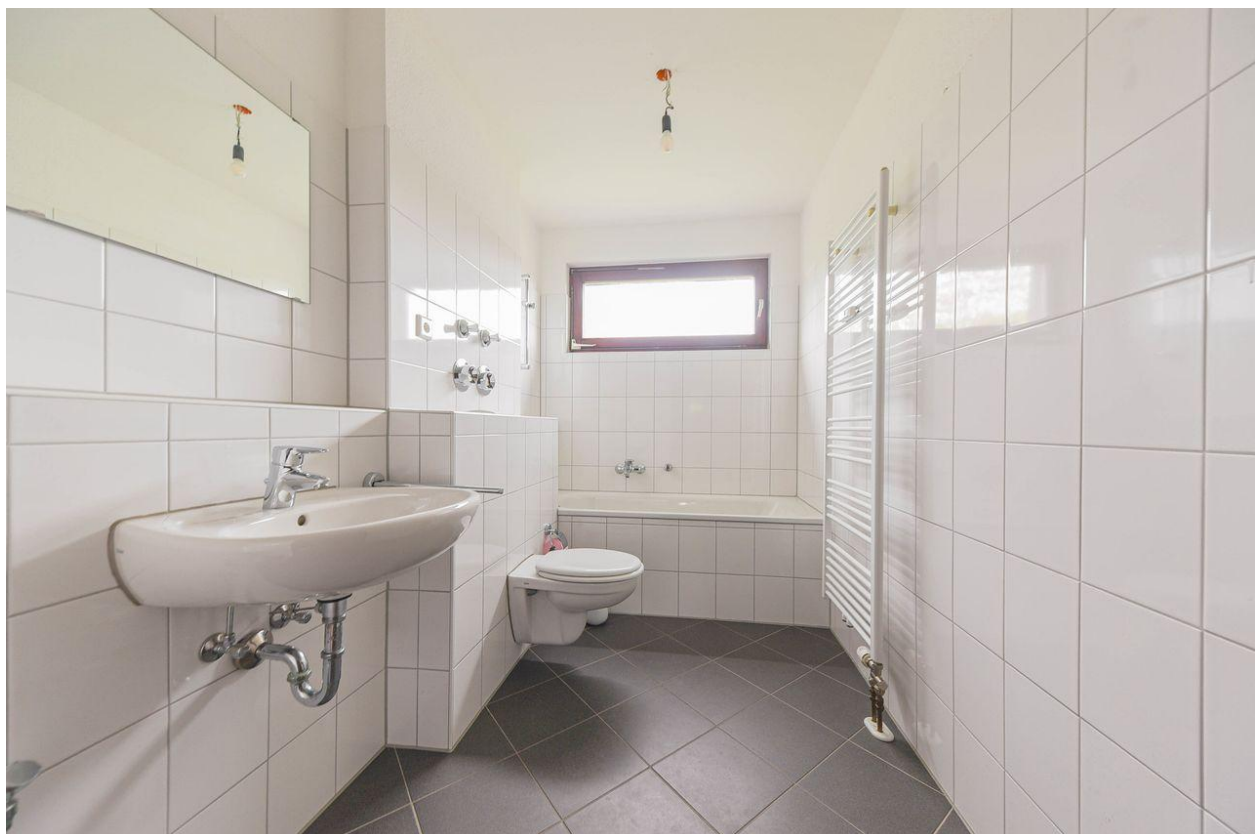
Schlafzimmer



Kinderzimmer



Gäste WC



Badezimmer untere Ebene



Wohnbereich



Küche



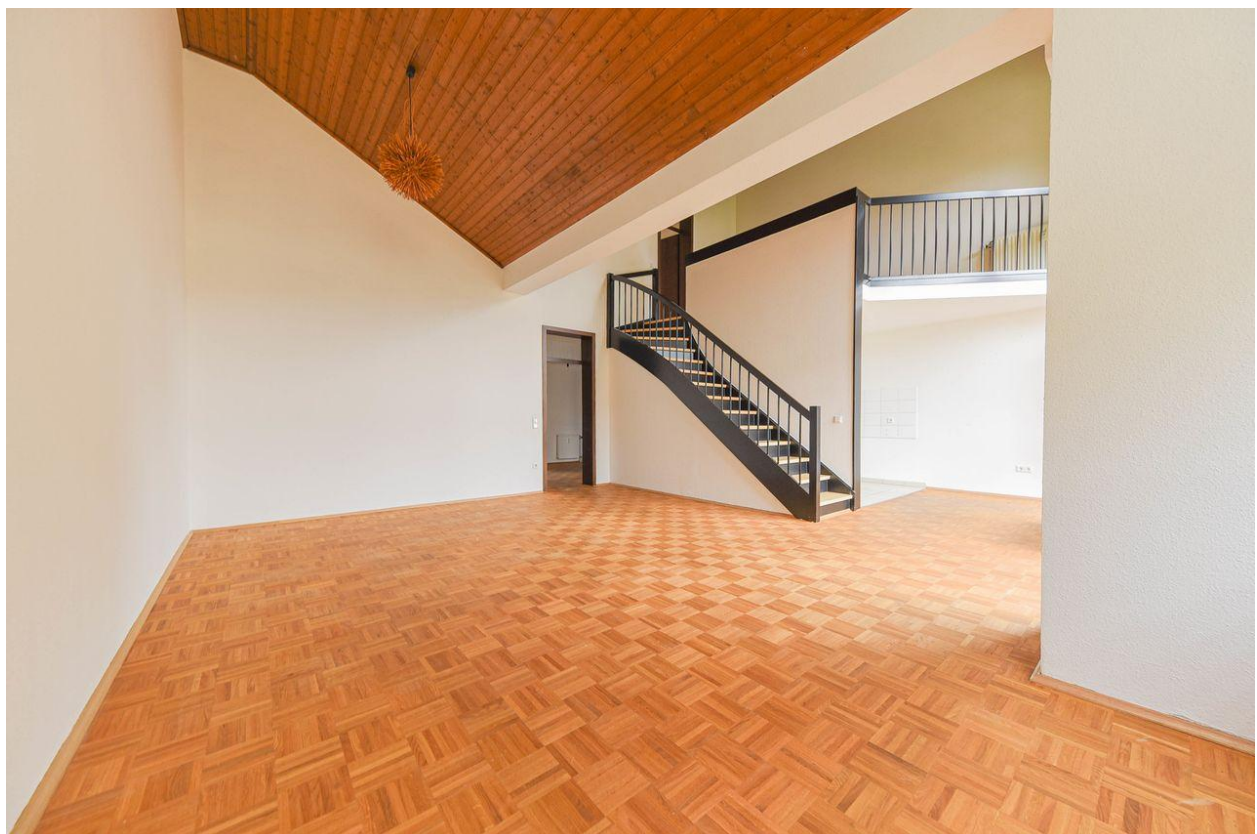
Küchenbeispiel



Wohnmittelpunkt



Beispiel Möblierung



Wohn-Essbereich



Balkon



Outdoor - Musterbeispiel



Balkon

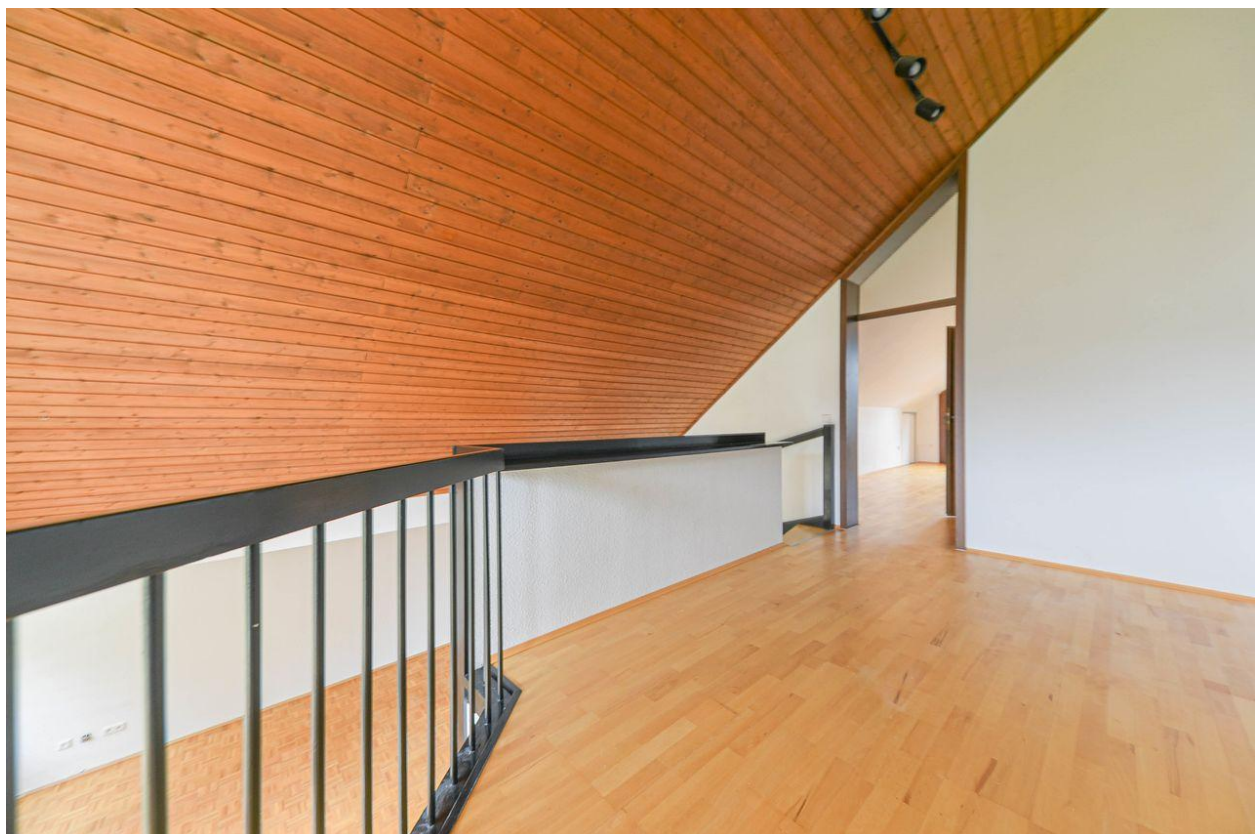


Balkon





Aufstieg zur Empore



Empore



Oberes Schlafzimmer



Schlafzimmer obere Ebene



Duschbad obere Ebene

## Kontakt

### Hirschmann Immobilien GmbH

Meisenburgstr. 169-173

45133 Essen / Bredeney

Telefon: +49 (0) 201 8742437 20

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

### Ihr Ansprechpartner

Frau Ulrike Hornickel

### 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)

