**45359 Essen**

# Großzügig mit ausgebauten Dachgeschoss, Südbalkon, Garten und Garage




Kaufpreis
**349.000 €**

Wohnfläche
**124 m²**

Zimmer
**5**

**Ihr Ansprechpartner**

Wüstenrot Immobilien Herne - Silas Zimny

Ersan Aslan
017656923087
ersan.aslan@wuestenrot.de

## Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 124 m² |
| separate WCs | 1 |
| Zimmer | 5 |
| Balkone / Terrassen | 1 |
| Badezimmer | 2 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Stellplätze | 2 |

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Hausgeld | 430 € |
| Kaufpreis | 349.000 € |
| Außencourtage | 2% inkl. 19% MwSt. |
| Kaufpreis / qm | 3.196,72 € |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Verbrauch |
| Baujahr (Haus) | 2008 |
| Wertklasse | D |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| gültig bis | 16.06.2035 |
| Primär-Energieträger | GAS |
| Energieverbrauchkennwert | 114.50 |

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1988 |
| Verkaufstatus | offen |

## Austattung

| | |
|---|---|
| Bodenbelag | Laminat |
| Küche | Einbauküche |
| Dachform | Satteldach |
| Gäste-WC | Ja |
| Befeuerung | Gas |
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Gartennutzung | Ja |
| Stellplatzart | Garage Freiplatz |
| Breitbandzugang | DSL |
| Ausrichtung Balkon / Terrasse | Süden |

## Objekt-Titel

Großzügig mit ausgebauten Dachgeschoss, Südbalkon, Garten und Garage

## Dreizeiler

Großzügig: Maisonettewohnung m

## Lage-Beschreibung

Online-ID: UWQWBATB

Objekt-Nr.: WI 66482

immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und naturnahen Wohnlage im beliebten Essener Stadtteil Schönebeck, im Westen der Stadt Essen. Besonders hervorzuheben ist die Lage in einer verkehrsarmen Stichstraße, unmittelbar angrenzend an weitläufige Grün- und Naturschutzflächen. Hier verbindet sich ein erholsames Wohnumfeld mit den Vorzügen einer gut erschlossenen städtischen Infrastruktur.

Schönebeck zeichnet sich durch seine aufgelockerte Wohnbebauung, gepflegte Wohnsiedlungen und einen hohen Grünflächenanteil aus. Die Nähe zum Winkhauser Tal sowie zu den weiteren Naturschutzgebieten Schönebecker Schlucht und Kamptal bietet vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und Freizeitaktivitäten in der Natur. Das grüne Umfeld verleiht dem Stadtteil einen besonderen Wohn- und Erholungswert.

Auch die Versorgung im Alltag ist gewährleistet. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen, medizinische Einrichtungen sowie weitere Dienstleistungsangebote befinden sich im Stadtteil und in den angrenzenden Stadtteilen. Das nahe gelegene Zentrum von Essen-Borbeck ergänzt das Angebot durch zahlreiche Geschäfte, gastronomische Einrichtungen und weitere Versorgungsmöglichkeiten.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls günstig. Über die umliegenden Hauptverkehrsstraßen und die Autobahn A40 sind die Essener Innenstadt sowie die benachbarten Städte Mülheim an der Ruhr, Oberhausen und Duisburg gut erreichbar. Darüber hinaus sorgen Straßenbahn- und Busverbindungen für eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

Die Kombination aus ruhiger Stichstraßenlage, unmittelbarer Nähe zur Natur und guter städtischer Erreichbarkeit macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien, Paare und alle, die naturnahes Wohnen mit urbaner Infrastruktur verbinden möchten.

## Ausstattungs-Beschreibung

Die Maisonettewohnung überzeugt durch eine großzügige Raumaufteilung über zwei Ebenen sowie zahlreiche Ausstattungsmerkmale:

- Ca. 122 m² Wohnfläche laut Exposé
- Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich
- Offen gestaltete Treppenanlage mit Galeriebereich
- Holzfußboden im Wohnbereich und Dachgeschossstudio
- Zwei weitere Zimmer auf der ersten Wohnebene
- Einbauküche mit Ober- und Unterschränken
- Modernisiertes Hauptbadezimmer mit Dusche und Glasabtrennung
- Modernisiertes separates Gäste-WC
- Großzügiges Dachgeschossstudio mit Dachflächenfenstern
- Zusätzliches Badezimmer im Dachgeschoss
- Weitere Abstellmöglichkeiten im Dachbereich
- Südbalkon mit großzügiger Freifläche
- Separater Gartenbereich mit eigenem Gartenhaus
- Befestigte Außenfläche am Gartenhaus
- Eigene Garage mit vorgelagertem Stellplatz
- Gas-Zentralheizung
- Energieeffizienzklasse D
- Monatliches Hausgeld: 430 €

Die Kombination aus großzügigem Wohnbereich, zusätzlichem Dachstudio und privaten Außenbereichen bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Wohnraumgestaltung.

## Objektbeschreibung

Diese großzügige Maisonettewohnung in ruhiger und naturnaher Lage von Essen-Schönebeck vereint ein offenes Wohngefühl mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und attraktiven Außenbereichen.

Auf rund ca. 124 m² Wohn.- und Nutzfläche, die Umwidmung des Dachbodens ist in Auftrag gegeben worden, auf zwei Ebenen bietet die Immobilie eine durchdachte Raumaufteilung mit großzügigem Wohn- und Essbereich, hellen Zimmern und einer offen gestalteten Treppenanlage mit Galeriebereich.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich mit warmem Holzfußboden und großen Fensterflächen bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Von hier aus gelangen Sie auf den nach Süden ausgerichteten Balkon.

Die erste Wohnebene umfasst zudem eine Einbauküche, zwei weitere Zimmer, ein modernisiertes Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC.

Das Dachgeschoss erweitert das Raumangebot um ein großzügiges Studio mit Dachflächenfenstern, ein weiteres Badezimmer und zusätzliche Abstellmöglichkeiten. Der Studiobereich bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung.

Ein besonderes Highlight ist der separate, der Wohnung zugeordnete Gartenbereich mit eigenem Gartenhaus. Hier genießen Sie einen privaten Rückzugsort im Grünen.

Eine Garage sowie ein direkt davorliegender Stellplatz ergänzen das Angebot.

Die ruhige Stichstraßenlage in unmittelbarer Nähe zu weitläufigen Grünflächen macht diese Immobilie besonders attraktiv für alle, die großzügiges Wohnen mit naturnaher Lebensqualität verbinden möchten.

## sonstige Angaben

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS IMMOBILIENEIGENTÜMER**

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?

Als Ihr regionaler Ansprechpartner von Wüstenrot Immobilien Essen – Team Aslan bieten wir Ihnen eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie.

Mit fundierter Marktkenntnis, einer professionellen Vermarktungsstrategie und unserem bundesweiten sowie internationalen Netzwerk unterstützen wir Sie bei der erfolgreichen Vermittlung Ihrer Immobilie.

Profitieren Sie von persönlicher Beratung, transparenter Kommunikation und einer zuverlässigen Begleitung – von der ersten Bewertung bis zum Vertragsabschluss.

Info: Bilder wurden mit AI bearbeitet oder erstellt

**Wüstenrot Immobilien Essen – Team Aslan**
Ihr kompetenter Partner rund um die Immobilie.

## Impressionen






























**Kontaktieren Sie mich für weitere Informationen.**

Ich freue mich darauf, Sie persönlich und individuell zu unterstützen.

Ersan Aslan | ersan.aslan@wuestenrot.de | 0177 2436266 | www.wuestenrot-immobilien.de

