Essen

# Hell-Modern-Groß-Schick! Neuwertige ETW mit Terrasse und Balkon in Schönebeck

***??????? ????????: 23029006***

**???? ??????: 399.000 EUR • ?????????: ca. 145 m$^2$ • ???????: 5.5**

**??????? ????????: 23029006 - 45359 Essen**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

**??????? ????????: 23029006 - 45359 Essen**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 23029006 |
| ????????? | ca. 145 m² |
| ????? ?????? | ??????????? ????? |
| ?????????? ??? | ??????? ?? ?? ??????? |
| ??????? | 5.5 |
| ????????? ??? ???????? | 3 |
| ???????? | 2 |
| ???? ?????????? | 1973 |
| ????? ?????????? | 1 x ?????? |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 399.000 EUR |
| ?????????? | ???????? |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ???? ??????????? | 2021 |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ?????????????????? ????? | ca. 12 m² |
| ?????? | ???????, WC ??????????, ?????, ?????, ?????????????? ???????, ???????? |

**??????? ????????: 23029006 - 45359 Essen**

# ??????????? ????????

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ???????? ???????? |
| ???? ????????? | GAS |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 01.12.2030 |
| ???? ????????? | ????? |

| | |
|---|---|
| ?????????????? ????????? | BEDARF |
| ?????? ?????? ????????? | 163.00 kWh/m²a |

??????? ????????: 23029006 - 45359 Essen

# ?? ???????

**??????? ????????: 23029006 - 45359 Essen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 23029006 - 45359 Essen**

# ?? ???????

??????? ????????: 23029006 - 45359 Essen

# ?? ???????

??????? ????????: 23029006 - 45359 Essen

# ?? ???????

**??????? ????????: 23029006 - 45359 Essen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 23029006 - 45359 Essen**

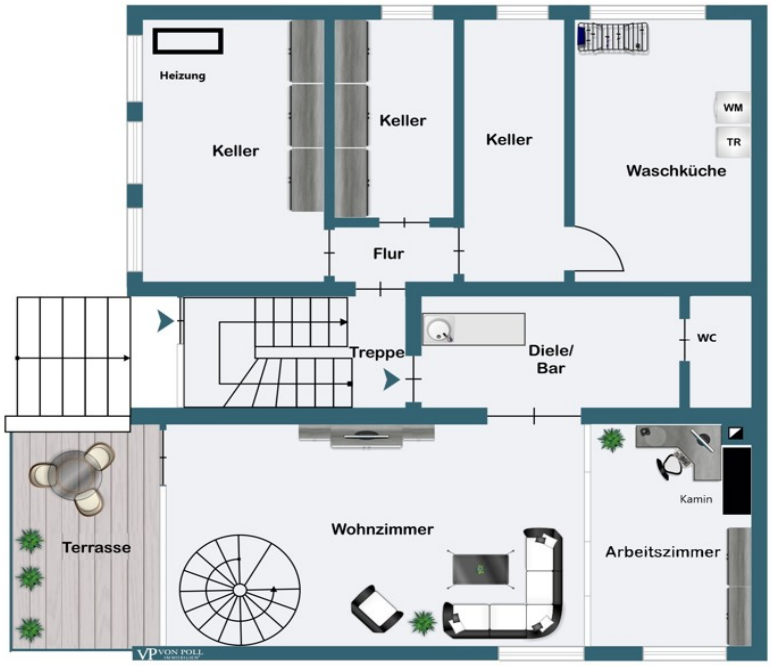
# ?? ???????

**??????? ????????: 23029006 - 45359 Essen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 23029006 - 45359 Essen**

# ??????


Heizung
Keller
Keller
Keller
WM
TR
Waschküche
Flur
Treppe
Diele/
Bar
WC
Kamin
Terrasse
Wohnzimmer
Arbeitszimmer

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

**??????? ????????: 23029006 - 45359 Essen**

# ??? ????? ????????

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese charmante Maisonette Wohnung be?ndet sich in einem 1973 erbauten, gep?egten Mehrfamilienhaus in ruhiger Lage von Essen-Schönebeck. Die Wohn?äche von ca. 145 m2 verteilt sich auf 2 Ebenen und 5,5 Zimmer. Die attraktive Immobilie überzeugt durch einen sehr guten Gesamtzustand. Erst im Jahr 2021 wurden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Der gepflegte und vor allem – durch eine spezielle Technik des Verlegens – einzigartige und robuste Parkettboden wurde vollständig abgeschliffen und neu versiegelt. Ob Elektrik, LAN-Anschlüsse, Heizung, Treppe, Türen – hier wurde alles auf den neuesten Stand gebracht. Ein Austausch der aktuellen Aluminium Fenster (hin zu modernen Kunststofffenstern mit Verdunkelung) ist bereits geplant und bezahlt. Sie betreten die Wohnung über die Diele im Erdgeschoss, die ausreichend Platz für einen Garderobenschrank, Schuhschrank oder Ähnliches bietet. Der großzügige und gemütliche Wohnbereich wirkt durch die große Fensterfront besonders hell. Auf dem vom Wohnzimmer aus begehbaren Balkon sowie auf der Terrasse im Untergeschoss können Sie – aufgrund der Südausrichtung - den ganzen Tag über viele Sonnenstunden genießen. Auf der Wohnebene im Erdgeschoss befindet sich auch die geräumige Einbauküche, mit weißen Einbauschränken und grauer Arbeitsplatte. Diese ist ein echter Hingucker: stylisch und modern und gleichzeitig sehr funktional. Ob Ceranfeld, Dunstabzug oder weitere Elektrogeräte namhafter Hersteller – hier bleiben keine Wünsche offen. Gegenüber dem Wohnbereich und der Küche befinden sich ein Kinderzimmer und das große, helle Elternschlafzimmer mit Bad en suite. Das Bad ist mit drei Fenstern, einer Wellnessbadewanne mit Lichtfunktion, Echtglasdusche, zwei Waschbecken mit dazugehörigen Spiegelschränken und einem modernen Design in grau/weiß (mit großformatigen Fliesen) ausgestattet. Der Wohlfühlfaktor wird hier groß geschrieben! Das Raumangebot auf dieser Wohnebene wird durch das schicke Gäste-WC mit Duschkabine abgerundet. Über eine Wendeltreppe aus Holz gelangen Sie in den Wohnbereich im Untergeschoss. Der große Raum mit Fensterfront und Ausgang zur Terrasse dient derzeit als weiteres Wohnzimmer. Brauchen Sie Ruhe zum Arbeiten? Dann nutzen Sie doch das, hinter dem Wohnzimmer befindliche Arbeits- oder Gästezimmer. Um einen getrennten Arbeitsbereich zu schaffen, welcher als geschlossener Raum genutzt werden kann, der dennoch offen und hell wirkt, hat der Eigentümer eine 4- teilige Glasfront als Raumteiler eingesetzt. Eine moderne und gleichzeitig kreative Lösung. Hier befindet sich auch der gemauerte Kamin, welcher an kalten Tagen für behagliche Wärme sorgt. Das Angebot wird durch eine Garage, einen Kellerraum sowie eine Waschküche mit Abstellmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner abgerundet. Die Wohnung be?ndet sich- nach der umfangreichen

Modernisierung im Jahr 2021 - in einem sehr guten Zustand und kann direkt bezogen werden. Überzeugen Sie sich selbst, gerne geben wir Ihnen weitere Informationen und vereinbaren eine Besichtigung.

**??????? ????????: 23029006 - 45359 Essen**

# ????????????? ??? ???????

- Charmante Maisonettewohnung (ca. 145 m²)
- Erdgeschoss und Untergeschoss
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus
- Baujahr 1973, umfangreiche Modernisierung in 2021
- Hochwertige Materialien
- Balkon
- Markise
- Terrasse
- Badezimmer mit zwei Waschbecken, Dusche und Wellnessbadewanne mit Lichtfunktion
- Gäste WC mit Duschkabine + ein weiteres Gäste WC
- Geräumige offene Küche
- Großzügiger Wohnraum
- Deckenkonstruktion mit LED-Spots in allen Räumen
- Kamin
- Neuwertige, eigene Gas-Brennwerttherme (aus 2021)
- Elektrische Rollläden
- Garage und Kellerraum

**??????? ????????: 23029006 - 45359 Essen**

# ??? ??? ??? ??????????

Schönebeck macht seinem Namen alle Ehre. Umgeben von Siepentälern, dem Kamptal, dem Hexbachtal sowie dem Winkhauser Tal genießen die Bewohner Schönebecks eine ruhige und naturnahe Lage zum Wohnen und Leben. Auch die Nähe zur angrenzenden Stadt Mülheim an der Ruhr und die Lage im Herzen des Ruhrgebiets machen Schönebeck zu einem beliebten und attraktiven Standort. Die Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs, Ärzten und Apotheken ist sehr gut. Außerdem finden Sie in Nähe hervorragende Einkaufsmöglichkeiten sowie mehrere Kitas, Grundschulen und weiterführende Schulen. Im Öffentlichen Nahverkehr wird Schönebeck von den Straßenbahnlinien 104 und 105, der Buslinie 186 und den Nachtexpresslinien NE4 und NE11 der Ruhrbahn erschlossen, womit sich Direktverbindungen in die Essener und Mülheimer Innenstadt ergeben. Kurze Wege zur Auffahrt der A 40 über die Aktienstraße, bieten Pendlern außerdem einen guten Anschluss an das gesamte Ruhrgebiet.

**??????? ????????: 23029006 - 45359 Essen**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.12.2030. Endenergiebedarf beträgt 163.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

**??????? ????????: 23029006 - 45359 Essen**

# ??????????? ????????????

??? ??????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Frank Kups

Rüttenscheider Straße 160  Essen
E-Mail: essen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com