HIRSCHMANN IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 206729

45133 ESSEN / BREDENEY

Projekt in Bestlage: 2,5-Zimmer-Wohnung mit französischem Balkon in Essen-Bredeney

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 50 m²	1936	2,5	149.000 €



Wohnung reserviert

Eckdaten

Kaufpreis	**149.000 €**
Hausgeld	**80 €**
Wohnfläche	**ca. 50 m²**
Zimmer	**2,5**
Verfügbar ab	**nach Vereinbarung**
Baujahr	**1936**
Zustand	**Teil-/vollrenovierungsbedürftig**
Unterkellert	**Ja**
Etage	**2**
Schlafzimmer	**1**

Badezimmer	**1**
Käuferprovision	**3,57%**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**04.12.2026**
Endenergieverbrauch	**160 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**D**
Baujahr	**1988**
Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Befeuerungsart	**Gas**
Energieausweis	**2014**

Frau Montserrat Cernuda

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Diele

Objektbeschreibung

Mitten in Bredeney und nur wenige Schritte von Geschäften, Gastronomie und allen Dingen des täglichen Bedarfs entfernt, bietet diese ca. 50 m² große Wohnung viel Spielraum für eigene Ideen.
Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1936 und steht bereits leer. Zwei separat nutzbare Räume sowie eine großzügige Wohnküche ermöglichen unterschiedliche Wohnkonzepte: klassisch mit Wohn- und Schlafzimmer oder beispielsweise mit zwei Schlaf- bzw. Arbeitsräumen und der Wohnküche als zentralem Treffpunkt.
Zur Wohnung gehören außerdem ein Tageslichtbad mit Badewanne und ein französischer Balkon mit Blick in den gemeinschaftlichen Innenhof. Die Fenster wurden 2013 erneuert, die Sicherheitseingangstür 2023.
Die Wohnung ist renovierungsbedürftig und verfügt derzeit über keine Heizung. Das zukünftige Heizkonzept kann daher im Rahmen der Modernisierung neu geplant werden. Ein Gasanschluss sowie ein Kaminschacht sind vorhanden; die Warmwasseraufbereitung erfolgt derzeit über eine Gastherme.
Praktisch: Zur Wohnung gehören gleich zwei eigene Kellerabteile. Auch am Gemeinschaftseigentum wurden bereits Maßnahmen umgesetzt, darunter die Erneuerung der Elektrik in den Gemeinschaftsflächen und eine teilweise Modernisierung des Treppenhauses.
Eine Wohnung für alle, die nicht fertig kaufen, sondern in hervorragender Bredeneyer Lage nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.
Ausführliche Informationen zur Wohnung, zum Gebäude und zu den bereits erfolgten Modernisierungen finden Sie in unserem vollständigen Exposé, das Sie direkt von uns erhalten. Gerne vereinbaren wir anschließend einen persönlichen Besichtigungstermin.

Frau Montserrat Cernuda
Tel. 004920187424370
heisingen@hirschmann-immobilien.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Bredeney ist ein beliebter Stadtteil im Essener Süden, die erste Adresse für gehobenes Wohnen. Auf der Bredeneyer Straße mit ihrem schönen Alleecharakter lässt es sich wunderbar flanieren. Vom Feinkosthandel bis zu eleganten Bekleidungs- und Schuhgeschäften finden Sie alles, was das Shoppingherz höher schlagen lässt. Der Stadtteil erstreckt sich vom Baldeneysee über den wunderschönen Kruppwald bis zum Alfredusbad. Hier thront auch eine der schönsten Sehenswürdigkeiten der Stadt, die Villa Hügel. Doch Bredeney ist weit mehr als nur die Villa Hügel. Bredeney hat sich den Titel „grüne Lunge Essens“ redlich verdient und ist wahrlich ein Naherholungsgebiet mitten im Ruhrgebiet. Ob Rudern, Segeln, Golfen oder einfach nur Joggen um den Baldeneysee - hier kommt jeder Sportler auf seine Kosten. Außerdem finden Sie hier die Verwaltungszentren namhafter Unternehmen sowie eine hervorragende Anbindung zu den angrenzenden Stadtteilen. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs stehen ebenso zur Verfügung wie Ärzte und Apotheken. Im Stadtteil sind vier Kindergärten, zwei Grundschulen und zwei weiterführende Schulen ansässig. Bredeney ist optimal an die A 52 und die öffentlichen Verkehrsmittel angebunden.

Frau Montserrat Cernuda
Tel. 004920187424370
heisingen@hirschmann-immobilien.de



Diele



Schlafzimmer

Frau Montserrat Cernuda

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Gestaltungsbeispiel Schlafzimmer



Diele

Frau Montserrat Cernuda

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Tageslichtbad



Wohnraum

Frau Montserrat Cernuda

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Möblierungsbeispiel Wohraum

Frau Montserrat Cernuda

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de

Ausstattung

— bevorzugte Wohnlage in Essen-Bredeney

— fußläufig zu allen Einrichtungen d. tägl. Bedarfs

— Baujahr 1936

— 2,5 Raum

— Wohnküche

— französischer Balkon mit Blick zum Hof

— 2 weitere Räume

— wahlweise 1 Schlaf- / 1 Wohnraum

— alternativ 2 Schlafräume

— Tageslichtbad mit Wanne

— derzeit ohne Heizung

— Gasanschluss vorhanden

— Gastherme zur Warmwasseraufbereitung

— Kaminschacht vorhanden

— Elektrik Gemeinschaftsflächen 2025

— Fenster 2013

— Wohnungstür 2023 (Sicherheitstür)

— 2 eigene Kellerabteile

— Waschmaschine u. Trockner vorhanden

— Hausgeld 235,00 €

— WEG 9 Einheiten

— Gewerbeeinheit im Erdgeschoss

— Treppenhaus teilrenoviert 2026

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

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 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.

Frau Montserrat Cernuda

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Ihr Ansprechpartner



Frau Montserrat Cernuda

Hirschmann Immobilien

Telefon: 004920187424370

E-Mail: heisingen@hirschmann-immobilien.de

Diese Immobilie online