

## Sanierte 3 Zimmer Wohnung in zentraler Lage



Stauderstraße 65, 45326 Essen

### Details

externe Objnr	RE462	Provision	3,57% inkl. gesetzl. MwSt. Käuferprovision
Betreuer	Raphael Juffernholz	Wohnfläche	84 m <sup>2</sup>
Status2	Aktive Vermarktung	Anzahl Zimmer	3
Objektart	Wohnung	Anzahl Schlafzimmer	2
Objekttyp	Erdgeschoss	Anzahl Badezimmer	1
Nutzungsart	Wohnen	Energieeffizienzklasse	E
Vermarktungsart	Kauf	Baujahr	1902
Kaufpreis	125.000 €	Zustand	Gepflegt
Freitext Preis	einhundertfünfund- zwanzigtausend Euro	Baujahr lt.	1996
		Energieausweis	

wesentlicher  
Energieträger

Elektro

Befeuerung  
Heizungsart

Elektro  
Nachtspeicherheizung

## Beschreibung

Willkommen in Ihrem Neuen Zuhause!

Diese helle und einladende ca. 84m<sup>2</sup> große 3 Zimmer Wohnung besticht durch helle, freundliche Räume, eine Praktische Raumauflteilung und gleich zwei Eingänge: Ein Hauptzugang, über den alle Bewohner und Gäste das Haus betreten, sowie einen privaten Nebeneingang, der besonders komfortabel und diskret ist. Sie liegt im Erdgeschoss eines 5 Familienhauses mit einer Eigentümergemeinschaft von insgesamt 11 Einheiten.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den langen, lichtdurchfluteten Flur, von dem aus alle Zimmer bequem erreichbar sind. Besonders hervorzuheben ist das große, helle Wohnzimmer, das vielseitig nutzbar ist und Ihnen die Möglichkeit bietet, es ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten.

Gegenüber befindet sich das Schlafzimmer, welches eine Rückzugsmöglichkeit für erholsame Nächte bietet.

Die Küche bietet ausreichend Platz, um eine moderne Küchenzeile zu verbauen und zusätzlich einen kleinen Esstisch zu integrieren - ideal für gemütliche Mahlzeiten oder den morgendlichen Kaffee.

Das Badezimmer verfügt über Tageslicht, eine Badewanne, ein Waschbecken sowie ein Stand-WC.

Ebenfalls steht Ihnen ein weiteres Zimmer zur Verfügung - ideal als Kinderzimmer, Hobbyraum oder Home-office.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Altenessen an der Stauderstraße 65, einem lebendigen und gut angebundenen Stadtteil. Öffentliche Verkehrsmittel wie U-Bahn und Buslinien sind fußläufig erreichbar, das Stadtzentrum ist schnell erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte und das nahe Allee-Center decken den täglichen Bedarf. Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen befinden sich in der Umgebung, ebenso wie Grünflächen für Spaziergänge und Erholung. Außerdem liegt die Wohnung sehr verkehrsgünstig in Nähe der Autobahn A42 und hat zudem eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

## Ausstattung Beschreibung

Folgende Sanierungsarbeiten wurden bereits durchgeführt:

- Badezimmer ca. 2020 erneuert.
- Die elektrischen Leitungen wurden ca. 2019 saniert.
- Fenster ca. 1983 erneuert.
- Fenster Küche ca. 2008 erneuert.
- Fußboden ca. 2019 erneuert.
- Das Dach wurde ca. 2010 ausgebessert.
- Die Nachspeicheröfen wurden ca. 2010 erneuert.
- Warmwasser über Strom.

## Sonstige Angaben

Bitte nehmen Sie nur diskrete Außenbesichtigungen vor, ein Innenbesichtigungstermin kann mit uns kurzfristig vereinbart werden. Es fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3,57% inkl. gesetzl. MwSt. an. Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass der Makler für den Eigentümer in selber Höhe provisionspflichtig tätig wird. Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Zwischenverkauf nicht ausgeschlossen. Ein Energieausweis wird bei Erstbesichtigung vorgelegt.

Sind Sie neugierig geworden? Selbstverständlich stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Klärung Ihrer Rückfragen zur Verfügung.

Haben Sie bereits eine Bestandsimmobilie und möchten kostenlos den Wert ermitteln lassen?

Wir bieten unseren Immobilien Interessenten eine professionelle und zu 100% kostenlose Verkaufswertberechnung nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) für Ihre Bestandsimmobilie an. Hierdurch haben Sie eine Planungssicherheit welcher Preis sich für Ihre bisherige Immobilie erzielen lässt und Sie können Ihren neuen Kauf in Ruhe anstreben.

Die Berechnung können Sie über unsere Homepage anfordern [www.juffernholz-immobilien.de](http://www.juffernholz-immobilien.de)

Diese Immobilie ist nicht die passende für Sie und Sie wollen immer die neuesten Angebote erhalten? Tragen Sie sich einfach in unsere Datenbank unter <http://www.juffernholz-immobilien.de/interessenten.xhtml> ein, hinterlegen Sie ein Suchprofil und erhalten Sie immer die neuesten Angebote, bevor Sie auf den Portalen erscheinen! Hierdurch haben Sie immer kurzfristig die Möglichkeit Ihren Traum der eigenen Immobilie vor allen anderen zu verwirklichen. Dieser Service ist für Sie kostenfrei, es werden nur Kosten im Falle der Beurkundung eines notariellen Kaufvertrages über uns fällig.

Mieten oder vermieten, kaufen oder verkaufen - vertrauen Sie bei Ihrer Immobilienentscheidung auf die Kompetenz von unserer über 30jährigen Tätigkeit in der Immobilienvermittlung.

Juffernholz GmbH  
Ansprechpartner :

Ihr Ansprechpartner  
Herr Raphael Juffernholz  
Juffernholz GmbH  
Bottroper Str. 102  
45964 Gladbeck

Tel./Mobil: 02043/37540 / 0176/84831467  
Fax: 02043/375429  
E-Mail: [raphael.juffernholz@juffernholz-gmbh.de](mailto:raphael.juffernholz@juffernholz-gmbh.de)  
Web: [www.juffernholz-immobilien.de](http://www.juffernholz-immobilien.de)

Raphael Juffernholz  
Prokurist  
Immobilienmakler IHK  
DEKRA zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung D1Plus

Tel.: 02043/37540  
Mobil: 0176/84831467  
E-Mail: raphael.juffernholz@juffernholz-gmbh.de  
Internet: [www.juffernholz-immobilien.de](http://www.juffernholz-immobilien.de)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.