

## Gemütliche Eigentumswohnung in Röttenscheid



Von-Einem-Str. 15, 45130 Essen

### Details

externe Objnr	UG601	Provision	3,57% inkl. gesetzl. MwSt. Käuferprovision
Betreuer	Raphael Juffernholz		
Status2	Aktive Vermarktung	Wohnfläche	76 m <sup>2</sup>
Objektart	Wohnung	Anzahl Zimmer	3
Objekttyp	Dachgeschoß	Anzahl Schlafzimmer	2
Nutzungsart	Wohnen	Anzahl Badezimmer	1
Vermarktungsart	Kauf	Energieeffizienzklasse	F
Kaufpreis	249.000 €	Baujahr	1905
Freitext Preis	zweihundertneunundvierzigtausend	Baujahr lt.	2018
		Energieausweis	

wesentlicher Energieträger	Gas	Heizungsart	Etagenheizung
Befeuerung	Gas	Etagenzahl	4

## Beschreibung

Inmitten des beliebten Stadtteils Essen-Röttenscheid befindet sich diese charmante Eigentumswohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten. Auf ca. 76m<sup>2</sup> erwarten Sie helle, freundliche Räume und eine praktische Raumaufteilung.

Der Wohnbereich besticht durch ein freundliches Ambiente. Er bietet eine gute Größe um Ihnen nach individuellen Vorstellungen zu Gestalten. Vom Wohnzimmer aus besteht ein direkter Durchgang zur hellen und geräumigen Küche. Die momentan verbaute Einbauküche kann nach Rücksprache übernommen werden. Ein separater Abstellraum ergänzt die Wohnung um nützlichen Stauraum.

Das Schlafzimmer verfügt über einen vernünftigen Zuschnitt und genügend Stellmöglichkeiten für ein großes Bett sowie einen geräumigen Kleiderschrank. Des Weiteren steht Ihnen noch ein weiteres Zimmer zur Verfügung, welches als Kinderzimmer oder Büro genutzt werden kann. Die Wohnung eignet sich sowohl für Paare als auch für kleine Familien oder Singles mit etwas mehr Platzbedarf.

Das ca. 2015 sanierte Tageslicht Duschbad wurde modern und komfortabel ausgestattet, mit einer Walk-In-Dusche, einem Hänge-WC, einer Handtuchhalterheizung sowie einem Waschbecken.

Abgerundet wird dieses Angebot mit zwei separaten Kellerräumen sowie einer gemeinschaftlichen Gartennutzung.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Röttenscheid, einem Stadtteil der Stadt Essen. Südlich der Innenstadt gelegen, grenzt er an die Stadtteile Holsterhausen, Margarethenhöhe, Bredeney, Stadtwald, Bergerhausen, Huttrop, sowie das Südviertel.

Der zentrale Bereich Röttenscheids liegt an der Röttenscheider Straße, kurz Rü genannt. Hier gibt es rund einhundert Cafés, Kneipen und Restaurants sowie Einzelhandelsgeschäfte. In Röttenscheid finden jährlich wiederkehrende Veranstaltungen statt, wie beispielsweise das Rü-Fest, ein Stadtteilfestival mit Live-Musik. Bei der Röttenscheider Musiknacht präsentiert sich die Röttenscheider Musik- und Kneipenszene. Weitere regelmäßige Veranstaltungen sind das internationale Radrennen Rü-Cup, die Oldtimer-Rally Tour de Rü und der Röttenscheider Wintermarkt.

Über die Stadtgrenze hinaus bekannt sind die Messe Essen, der Grugapark und die Grugahalle sowie das Alfried Krupp Krankenhaus. Röttenscheid verfügt mit dem Schwimmzentrum Röttenscheid und dem Grugabad über zwei öffentliche Schwimmbäder. Zu den Bildungseinrichtungen zählen drei Grundschulen, eine Realschule sowie das Helmholtz- und das Maria-Wächtler-Gymnasium.

Durch Röttenscheid verlaufen die Stadtbahnlinie U 11, die Straßenbahnenlinien 101, 106, 107 und 108 sowie die Buslinien 142, 145, 146, 160, 161, NE7, NE8, NE13 und NE14. Wichtigste Knotenpunkte sind die U-Bahnhöfe Röttenscheider Stern und Martinstraße. Im östlichen Zipfel Röttenscheids befindet sich der Haltepunkt Essen Süd der S-Bahnlinie 6, hier verkehrt auch die Straßenbahnenlinie 105.

Am Südrand des Stadtteils verläuft die Autobahn A 52, am Westrand die Bundesstraße 224 (Alfredstraße).

## Ausstattung Beschreibung

Folgende Sanierungsarbeiten wurden bereits durchgeführt:

- Gas Etagenheizung ca. 2018 erneuert.
- Warmwasser über Gas.
- Fenster ca. 2008 und ca. 2009 erneuert.
- Türen ca. 2008 erneuert.
- Parkettboden ca. 2008 verlegt.
- Dachdämmung ca. 2025 erneuert.
- Dacheindeckung ca. 2010 erneuert.
- Vordere Fassade ca. 2015 und die hintere Fassade ca. 2025 gestrichen.
- Badezimmer ca. 2015 erneuert.

## 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 <https://www.juffernholz-immobilien.de/fuer-eigentuemer/wertermittlung/>

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 :

Raphael Juffernholz

Prokurist

Immobilienmakler IHK

DEKRA zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung D1Plus

Tel.: 02043/37540

Mobil: 0176/84831467

E-Mail: [raphael.juffernholz@juffernholz-gmbh.de](mailto: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.