



EXPOSÉ

MAISONETTE-ETW (CA. 122 M²)

MIT PERSÖNLICHKEIT UND

DACHTERRASSE (AUFZUG) IN

BESTER LAGE IN ESSEN WERDEN





Eine eigene Immobilie ist sehr oft die Verwirklichung eines Lebenstraumes. Wer sich eine Wohnung oder ein Haus kauft, der möchte sich ein neues Zuhause erschaffen oder sogar den Grundstein für eine neue Existenz legen. Ein neuer Lebensabschnitt beginnt. Wir überreichen Ihnen heute unser exklusives Exposé Magazin, das wir in Zusammenarbeit mit den Eigentümern sorgfältig und mit Liebe zum Detail erstellt haben. Sicher kann Ihnen dieses Papier nicht alle Fragen beantworten, aber es soll Ihnen einen kleinen Überblick verschaffen.

Wir zeigen Ihnen die Räumlichkeiten bei einem gemeinsamen Vor-Ort Termin gerne persönlich. Dabei werden wir nicht nur alle Ihre Fragen beantworten, sondern Ihnen auch Ideen und Anregungen für die Immobilie präsentieren.

Wir möchten Sie bei Ihrem wichtigen Schritt in die neue Immobilie erfolgreich begleiten.

Mit den besten Grüßen

Torsten Gehrken

DIE DATEN IM ÜBERBLICK

| | |
|------------------------|---------------------------|
| Status: | Verfügbar |
| Objektnummer: | ID311 |
| Immobilienart: | Eigentumswohnung |
| Immobilientyp: | Maisonette |
| Etage: | 3. Etage |
| Wohnfläche: | ca. 122 m ² |
| Baujahr: | 1999 |
| Befeuernng: | Gas |
| Heizungsart: | Zentralheizung |
| Hausgeld: | 418,00 € |
| Personenaufzug: | ja |
| Tiefgaragenstellplatz: | ja, zzgl. 10.000 € (Kauf) |
| | |
| | |

Alle hier veröffentlichten Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf den Informationen, die wir von unserem Auftraggeber übermittelt bekommen haben. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und/oder Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

DIE LAGE

HERZLICH WILLKOMMEN IN DER RUHRMETROPOLE ESSEN



Werden ist ein ganz besonderer Ort ganz im Süden von Essen, nahe Kettwig, mit einer langen Historie der Werdener Abtei und der Mönche, des Bergbaus und der Tuchmacher-Industrie. Viele Städte liegen an einem See, haben einen Fluss und die dazugehörigen Wälder, Felsen und Hügel. Doch zu Werden gehört mehr: die Randlage zum spannenden Ballungsraum Ruhrpott, der Geist der Mönche, die international bekannte Folkwang-Hochschule für Musik-, Theater- und Tanzkunst. Die knapp 10.000 Werdener Einwohner haben sich seit der Eingemeindung im Jahr 1929 ihren Stolz auf ihre eigene Geschichte und ihre Tradition bewahrt. Dies wird vor allem deutlich am Engagement vieler für ein schönes Örtchen.

Die Eigentumswohnung liegt recht ruhig auf der anderen Seite der Ruhr in Werden. Das architektonisch modern und schick gebaute Hausensemble öffnet sich mit seinen hübschen Balkonen zu einem grünen und gepflegten Innenhof. Doch bis zum charmanten Ortskern Werden, in dem es noch außergewöhnliche Angebote der Einzelhändler gibt mit hochwertigen Produkten und einem Wochenmarkt, sind es nur 10

Minuten zu Fuß und 5 Minuten mit dem Rad oder dem PKW. Das nächste Biobrötchen ist nahe, sowie die Versorgung mit Lebensmitteln, Medikamenten, Ärzten, Bekleidung und Interieur ebenfalls nahe liegt. Durch den Ort verläuft keine Autobahn, was das Leben ruhiger und angenehmer macht. Doch die B 224 führt von Werden aus nach Süden (Velbert) und in den Norden Richtung Essen/Zentrum und ins nördliche Ruhrgebiet. Im Norden liegt die A 52, die zur A 3 und damit Richtung Köln und Frankfurt führt. Im Süden führt die A 44 ins Bergische Land oder auch zur A 3 Richtung Rheinland führt. Werden verfügt über einen eigenen S- und Bus-Bahnhof für die S 6 in beide Richtungen und drei Buslinien. Die S-Bahn bringt die Werdener zum Essener Hauptbahnhof in 12 Minuten und bis nach Köln-Nippes. Die Busse verbinden Werden mit Kettwig oder Velbert und Heiligenhaus.

Für die Kleinen gibt es ausreichend private und professionelle Tagesstätten von 0-3 Jahren und für 3 bis 6-Jährige im Ort. Zwei Grundschulen und zwei Gymnasien sind in Werden angesiedelt. Mehr Auswahl gibt es in Bredeney oder im Nachbarort Kettwig.

Auch das Zentrum Essens ist für größere Schüler mit der S 6 in wenigen Minuten zu erreichen. Als Hochschule für die Bildenden Künste Musik/Tanz/Theater steht die renommierte Folkwang-Schule bereit zum Studium.

Werden ist ein Mekka für Wassersport auf der Ruhr, auf dem nahen Baldeney-See: Yachthafen, Segelschulen, alle Arten von Wassersport können gelernt und ausgeführt werden. Reiten? Jederzeit auf einem der nahegelegenen Reithöfe. Golf? Natürlich im Essener Golf Club Oefte, kurz vor Kettwig und damit nur ein paar Autominuten entfernt. Radwandern? Kein Problem, es gibt ideale Radwege längs des Sees und der Ruhr. Feste und Feiern, kirchliche Feiern im Jahreslauf sind in der Werdener Gemeinschaft großgeschrieben. Shoppen und schlendern durch den schönen Ort mit altem Fachwerk und schicker modernistischer Architektur: Immer! Werden ist Ausflugsort und Anziehungspunkt für Menschen, die sich erholen möchten. Hier zu leben, hat einen eigenen Erholungswert.



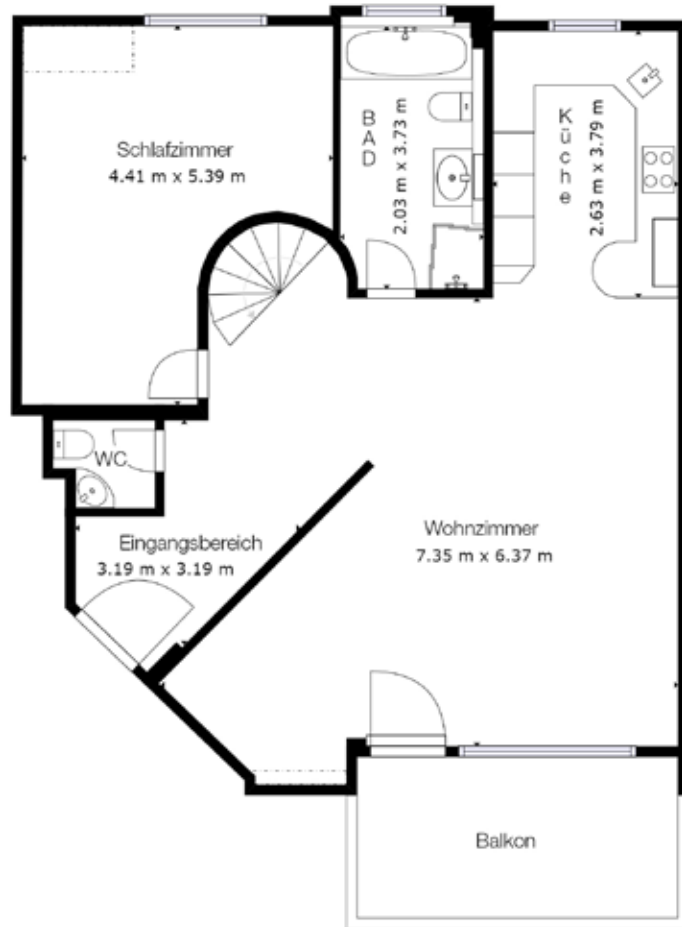
AUSSTATTUNG

- Dachterrasse
- Keller
- Waschküche mit eigenen Wasserzähler
- Tiefgaragenstellplatz

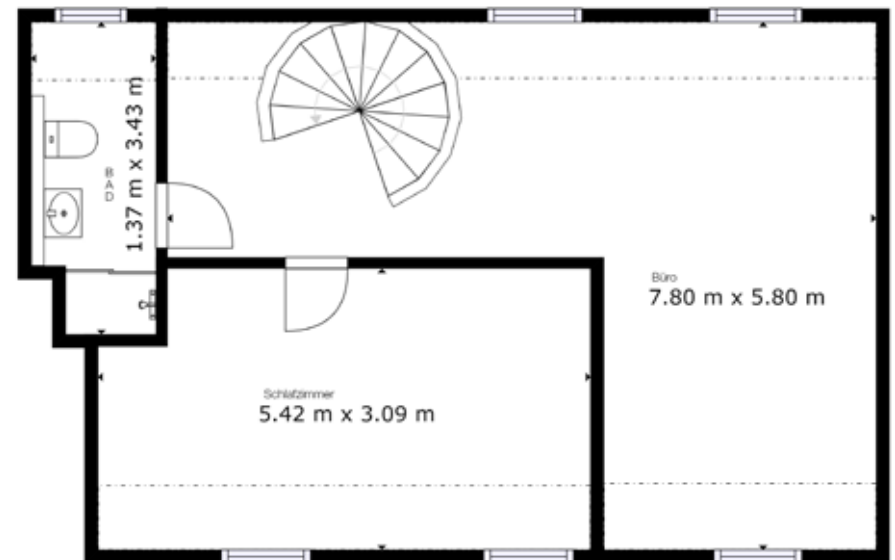




Das Badezimmer



OBERE ETAGE





Beratung, Projektierung und Errichtung von:

- Alarmsystemen
- Gefahrenmeldeanlagen
- Videoüberwachungsanlagen
- Einbruchschutz

www.bv-sitec.de



Immobilienbewertungen in Mülheim a. d. Ruhr und Umgebung für jeden Anlass:



- Schenkung und Erbschaft
- Ehescheidung
- An- & Verkauf
- PflEGSchaften
- Plausibilitätsprüfung

Torsten Gehrken

Zertifizierter Sachverständiger
gem. Norm DIN EN ISO/IEC 17024
für Gebäude- und Grundstücksbewertung



DEKRA zertifizierter Sachverständiger (D2)

Mitglied im **Gutachterausschuss**
der Stadt Mülheim an der Ruhr



www.sachverstaendiger-gehrken.de | 0208 2992709





Die gemütliche Küche

DAS EXPOSÉ

Ihr Herz schlägt für oder bereits schon lange in Essen-Werden und Sie suchen jetzt dort nach Eigentum für sich und Ihre Familie? In dieser top gepflegten Maisonette-Wohnung (Baujahr 1999) erwartet Sie ein ungewöhnlicher, großzügiger Grundriss und eine wunderschöne Dachterrasse mit Blick in die Bäume – die mit dem Aufzug zu erreichen sind. Geboten werden drei Zimmer und zusätzlich eine sehr große Empore im Dachgeschoss. Zwei Bäder, ein Gäste WC und die offene Küche machen die Wohnung perfekt. Die Immobilie ist umgeben von der Ruhr, Wälder und Felder und in wenigen Minuten erreichen Sie den Baldeney-See oder den Golfplatz.

Der Grundriss

Die Maisonette beeindruckt Menschen, die helle Dachgeschosswohnungen mit individuellen Raumlösungen lieben. Durch die Lage im 3. und 4. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses, bietet die Wohnung ein Haus-im-Haus Gefühl an. Auf der unteren Ebene befinden sich das Gäste-WC, das Schlafzimmer, das Familienbad, die U-förmige offene Küche (Einrichtung nach Absprache zu erwerben) und der daran anschließende große Wohnraum. Von Küche und Wohnraum blicken Sie auf die geräumige Dachterrasse die mit Holz belegt wurde- und von der Terrasse aus direkt in den Himmel oder die Bäume.

In das Dachgeschoss mit Spitzgiebel führt eine zierliche Wendeltreppe aus weißem Metall und Buchenholzstufen. Oben befindet sich die aus-

gesprochen großzügige, helle Empore, die sich vielfältig als Arbeitsraum, Kinderzimmer, Schlafraum oder Hobbyraum nutzen ließe. Und dort liegt auch das zweite, abschließbare Schlafzimmer, das durch das Dachfenster sehr hell ist und sich als Gäste-, Arbeits- oder Kinderzimmer anbietet. Komplettiert wird die Etage durch das Bedezimmer.

Die Ausstattung und der Zustand

Insgesamt ist es sehr guter und vor allem gepflegter Standard, der hier angeboten wird: Die weißen, tageslichthellen Bäder und das Gäste-WC beeindrucken durch ihre Frische und die Ausstattung mit Badewanne, zwei Duschen, zwei Toiletten und drei Waschbecken ist sehr erfreulich. Diese Bäder brauchen keine Verjüngungskuren.

Die Fliesenböden der unteren Etage in unaufdringlicher Terrakottafarbe passen sich jeder Möblierung wie ein Chamäleon an. Ob im Dachgeschoss der hellblaue Teppich liegen bleibt, ist eine Frage des Geschmacks aber nicht zwingend notwendig, dort zu investieren.

Besonderes

Der Aufzug verbindet mit der Waschküche im Keller, wo ein Platz mit eigenem Zähler für die Maschine vorhanden ist. Ein Parkplatz in der Tiefgarage kann dazugekauft werden. Eine Gas-Zentralheizung sorgt für Wärme und der TV-Kabel / SAT-Empfang für die mediale Verbindung mit der Welt.

Unser persönlicher Eindruck

Die Spitzenlage in Essen-Werden nahe dem Zentrum, aber doch weg vom Rummel, die Ausstattung, der Zustand und der Charakter der Wohnung mit ihrer Großzügigkeit und Gepflegtheit – der neue Eigentümer macht hier einen guten Griff. Kein Sanierungsstau, keine Überraschungen. Dafür ist ein sehr zügiger Einzug möglich.



Der offene Wohnzimmerbereich



ImmoVernunft GmbH ist spezialisiert auf private Wohnimmobilien in Mülheim an der Ruhr, Essen, Duisburg, Oberhausen, Ratingen und Düsseldorf. Dabei konzentrieren wir uns auf Familien, Singles oder Paare, die ihr neues Zuhause suchen ... Geschäftsleute, die eine repräsentative Adresse benötigen ... und Kapitalanleger, die in eine Immobilie mit nachhaltiger Wertsteigerung investieren wollen.

Premiumpartnerschaft ImmobilienScout24. Wir arbeiten nach dem Ehrenkodex des IVD Immobilienverband Deutschland e.V.

Vereinstrasse 16

45468 Mülheim an der Ruhr

Tel: +49 20 89 600 100

Mobilfunk: +49 177 47 86 570

E-Mail: info@immovernunft.de



SERVICE FÜR EIGENTÜMER

- optimaler Verkauf durch ein Marktwertgutachten und Home-Staging
- spezielle Strategien wie virtuelle Besichtigung, Luft-Panorama Rundgang, Bieterverfahren und Open House
- Exakte Berechnung der Wohnfläche
- Immobilienvideo mit Moderation
- Erstellung von hochwertigen Grundrissen

SERVICE FÜR INTERESSENTEN

- Analyse und Vermietungskonzepte für Kapitalanlage-Immobilien
- Netzwerk von Architekten, Handwerkern, Steuerberatern und Anwälten



Das Markenzeichen
alifizierter Immobilienmak
rwalter und Sachverständig



WWW.IMMOVERNUNFT.DE