

**Ihr Ansprechpartner:**

Vertriebsteam Ruhrgebiet  
DIS - Deutsche Immobilien Service Gesellschaft mbH  
Mariaweilerstraße 83 a-c/85  
52349 Düren

Mobil: 004917660149697  
Fax: 0049242149163225  
E-Mail: [hd.waechter@mhi-gruppe.de](mailto:hd.waechter@mhi-gruppe.de)  
Web: [www.DIS-IMMOBILIEN.de](http://www.DIS-IMMOBILIEN.de)

**DIS**

## "Schicke Wohnung in ruhiger Lage zu verkaufen!"



Woltersberg 16, 45357 Essen / Gerschede

**Ihr Ansprechpartner:**

Vertriebsteam Ruhrgebiet

DIS - Deutsche Immobilien Service Gesellschaft mbH

Mariaweilerstraße 83 a-c/85

52349 Düren

Mobil: 004917660149697

Fax: 0049242149163225

E-Mail: hd.waechter@mhi-gruppe.de

Web: www.DIS-IMMOBILIEN.de

**DIS**

externe Objnr	PI020
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
PLZ	45357
Ort	Essen / Gerschede
Land	Deutschland
Etage	2
Wohnfläche	ca. 71,51 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3
Anzahl	2
Schlafzimmer	
Anzahl Badezimmer	1
Kaufpreis	169.000,00 €
Provision	3,57 % inkl. 19 % gesetzl.
	Umsatzsteuer
Hausgeld	287,00 €
Baujahr	1963
Zustand	Modernisiert
Energieausweis	Verbrauchs- ausweis
Endenergiever- brauch	110,10 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	07.08.2035
Energieeffizienz- klasse	D
Baujahr lt.	2005
Energieausweis wesentlicher Energieträger	Gas
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	2
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Balkon/Terrasse	Ja
Kabel Sat TV	Ja
Balkon	Ja
Dist. Kindergarten (km)	2,30 km
Dist. Grundschule (km)	1,60 km
Dist. Autobahn (km)	3 km
Dist. Zentrum (km)	6,80 km
Verfügbar ab (Text)	Nach Vereinbarung!
Haustiere	nach Vereinbarung

## Beschreibung

Die hier angebotene und lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss rechts eines in 2014 modernisierten 6-Parteien-Haus, welches massiv und voll unterkellerten Bauweise als Bestandteil einer offenen und durchgrünten Quartiersbebauung errichtet wurde.

Die umfangreiche Modernisierung des Gemeinschaftseigentums umfasste z.B. neue Kunststofffenster, Modernisierung der Außenfassade durch Aufbringung eines geeigneten Wärmedämmverbundsystems (EPS-Wärmedämmung), neuer Treppenhausanstrich uvm.

Die Wohnung (Sanierung 2014) verfügt insgesamt über 3 Zimmer (Küche, Diele, Bad, Balkon). Die helle und freundliche Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Aufteilung der Räumlichkeiten mit ausreichend Platz. Dem jetzigen Mieter oder zukünftigen Eigentümer der Wohnung stehen zusätzlich zwei Keller und ein Dachbodenabteil zur Verfügung.

Die Wohnung besitzt ein sehr hohes Potenzial, ob als Kapitalanlage oder auch zur Selbstnutzung.

Weitere Informationen erhalten Sie auf Anfrage!

**Ihr Ansprechpartner:**

Vertriebsteam Ruhrgebiet  
DIS - Deutsche Immobilien Service Gesellschaft mbH  
Mariaweilerstraße 83 a-c/85  
52349 Düren

Mobil: 004917660149697  
Fax: 0049242149163225  
E-Mail: hd.waechter@mhi-gruppe.de  
Web: www.DIS-IMMOBILIEN.de



## Lage

Essen-Gerschede (auf Borbecker Platt Gasche genannt) ist ein nordwestlicher Stadtteil der Stadt Essen, in dem überwiegend Wohnbebauung mit Grünanlagen dominieren. Zugleich bildet er im Stadtbezirk IV den kleinsten Stadtteil.

Der S-Bahn-Haltepunkt Essen-Gerschede bietet mit der Linie S9 eine direkte Verbindung nach Wuppertal über den Stadtkern und nach Haltern am See über Bottrop. Die Straßenbahlinie 103 und die Buslinien 143, 185 und 186, sowie der Nachtexpress NE12 der Ruhr Bahn führen durch Gerschede.

Quelle: Wikipedia

Umliegend - in wenigen Gehminuten - erreichen Sie eine Schule, Spielplätze, sowie verschiedene Geschäfte für den täglichen Bedarf.

## Ausstattung Beschreibung

- 2 Schlafräume
- 6 qm Balkon
- Küche mit angrenzenden Essbereich
- Innenliegendes Badezimmer mit Badewanne
- Fußbodenbelag Fliesen
- Zentralheizung ( ca. 50,00 € Heizkosten)
- Wände Raufaser
- Trockenboden
- eigener Dachbodenabteil
- zwei Keller
- Waschmaschinenanschluss im Kellerbereich
- Hausmeister
- Winterdienst
- WEG-Verwaltung

## Sonstige Angaben

Ihr direkter Ansprechpartner:

Hans-Detlef Wächter, 0176 - 60149697

Haben sie Fragen? Rufen Sie uns unverbindlich an, oder senden uns Ihre Kontaktdaten mit Telefonnummer per E-Mail zu. Wir werden dann kurzfristig mit Ihnen Kontakt aufnehmen. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt- Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käuferprovision in Höhe von 3,57% inkl. 19% MwSt. auf den Kaufpreis ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Der Makler erhält einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem, oder den Käufern (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB). Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten tragen der, oder die Käufer.

**Ihr Ansprechpartner:**

Vertriebsteam Ruhrgebiet  
DIS - Deutsche Immobilien Service Gesellschaft mbH  
Mariaweilerstraße 83 a-c/85  
52349 Düren

Mobil: 004917660149697  
Fax: 0049242149163225  
E-Mail: [hd.waechter@mhi-gruppe.de](mailto:hd.waechter@mhi-gruppe.de)  
Web: [www.DIS-IMMOBILIEN.de](http://www.DIS-IMMOBILIEN.de)



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 dieser Angaben. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe unserer Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung lösen gegebenenfalls Provisions- bzw. Schadensersatzansprüche aus.

Widerrufsbelehrung Widerrufsrecht:

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z.B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Information.

## Objekttitle

"Schicke Wohnung in ruhiger Lage zu verkaufen!

### Rechtshinweis

Beachten Sie bitte, dass sämtliche Objektbeschreibungen, Objektinformationen und sonstige Angaben in diesem Immobilienangebot der DIS - Deutsche Immobilien Service Gesellschaft mbH als Makler vom Auftraggeber, zum Teil aber auch von anderen Parteien oder Behörden, zur Verfügung gestellt wurden. Der Makler bemüht sich um richtige und vollständige Übermittlung der ihm zur Verfügung gestellten Informationen, übernimmt jedoch gegenüber den Interessenten keinerlei eigene Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit solcher Informationen. Schadensersatzansprüche sind gegenüber dem Makler mit Ausnahme von vorsätzlichen und grob fahrlässigem Verhalten ausgeschlossen. Eine Haftung des Maklers darüber hinaus ist auf die Höhe der zu erwartenden Provision beschränkt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Sämtliche Gespräche, Objektinnsbesichtigungen usw. sind ausschließlich über unser Büro zuführen. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.