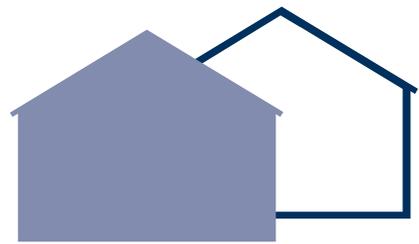


# TULLIUS



## Immobilien



seit 1983

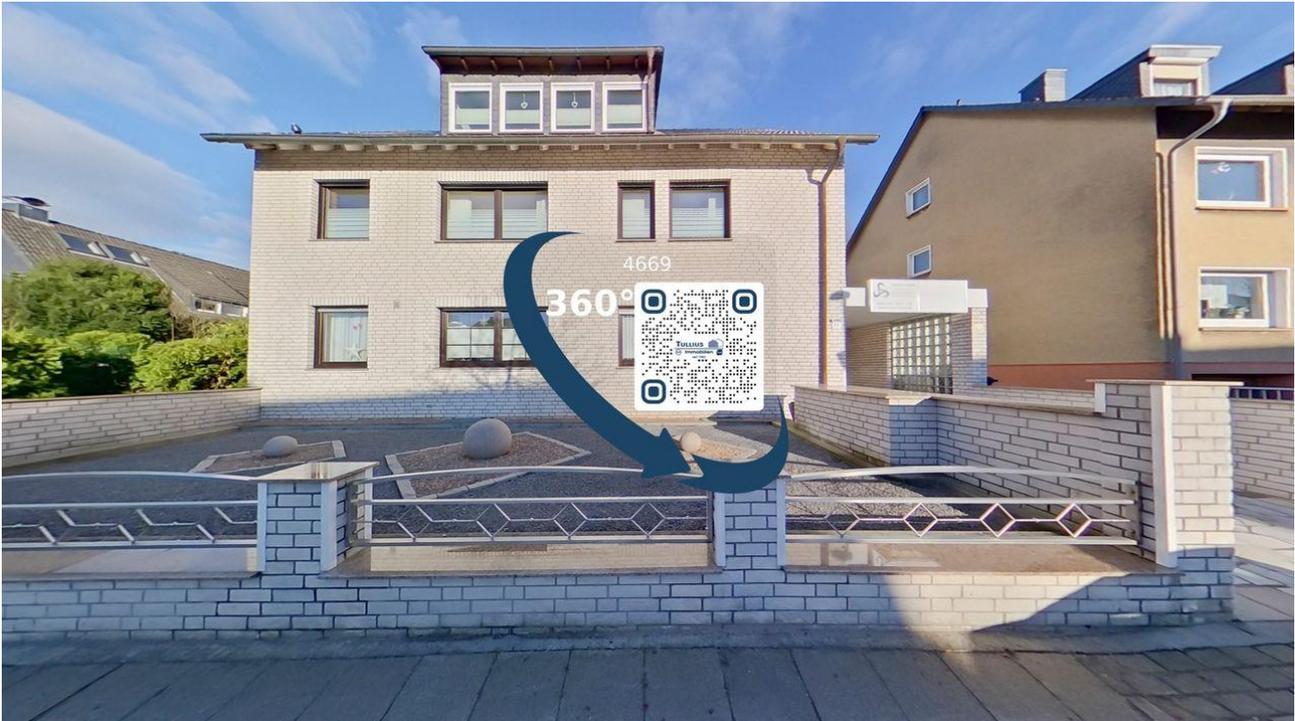
Immobilien-Exposé

## MFH mit großer EG-Wohnung in Essen- Bedingrade

Objekt-Nr.:  
4669

# Haus zum Kauf

in 45359 Essen - Bedingrade



## Details

Kamin

Sauna

Wintergarten

Käuferprovision inkl. USt.

**4,76 %**

Wohnfläche (ca.)

**340 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**14**

Grundstück (ca.)

**619 m<sup>2</sup>**

Anzahl Badezimmer

**3**

Anzahl Stellplätze

**2**

Anzahl separate WCs

**1**

Anzahl Terrassen

**2**

Baujahr

**1976**

Stellplatzpreis (Carport)

**0 €**

Carportplätze

**1**

Stellplatzpreis (Garage)

**0 €**

Garagenanzahl

**1**

Zustand

**gepflegt**

Unterkellert

**Ja**

## Beschreibung

Zum Verkauf steht ein voll unterkellertes, gepflegtes 3-Familienhaus in bevorzugter Wohnlage in Essen-Bedingrade. Die großzügige Eigentümerwohnung im EG wird frei, ebenso die Praxis im DG. Die Physiopraxis im OG ist vermietet.

Das im Jahr 1976 erbaute und 1982 durch Anbau erweiterte Haus erstreckt sich über zwei Etagen und ausgebautem Dachgeschoss und bietet eine Wohnfläche von ca. 340 m<sup>2</sup>.

Besonders hervorzuheben sind der zur Erdgeschoßwohnung gehörende Wintergarten mit offenem Kamin, sowie der Garten mit riesiger Terrasse, Grillplatz und Gartenhaus, ebenfalls mit Terrasse. Hier kann man seine Freizeit genießen.

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einem sehr guten Zustand.

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 340 m<sup>2</sup> und ist wie folgt aufgeteilt:

EG ca. 140 m<sup>2</sup> mit Garten, Terrasse und Gartenhaus, frei werdend

1. OG ca. 117 m<sup>2</sup> Praxis vermietet

DG ca. 83 m<sup>2</sup>, frei

Die Grundstückgröße beträgt 619 m<sup>2</sup>.

Für Ihren PKW gibt es eine Garage.

## Ausstattung

- Gas- Zentralheizung
- Garage
- Carport
- Wintergarten
- Terrasse
- Gartenhaus
- Kamin
- Sauna
- Keller

## Sonstiges

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. Irrtum und Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung vorbehalten.

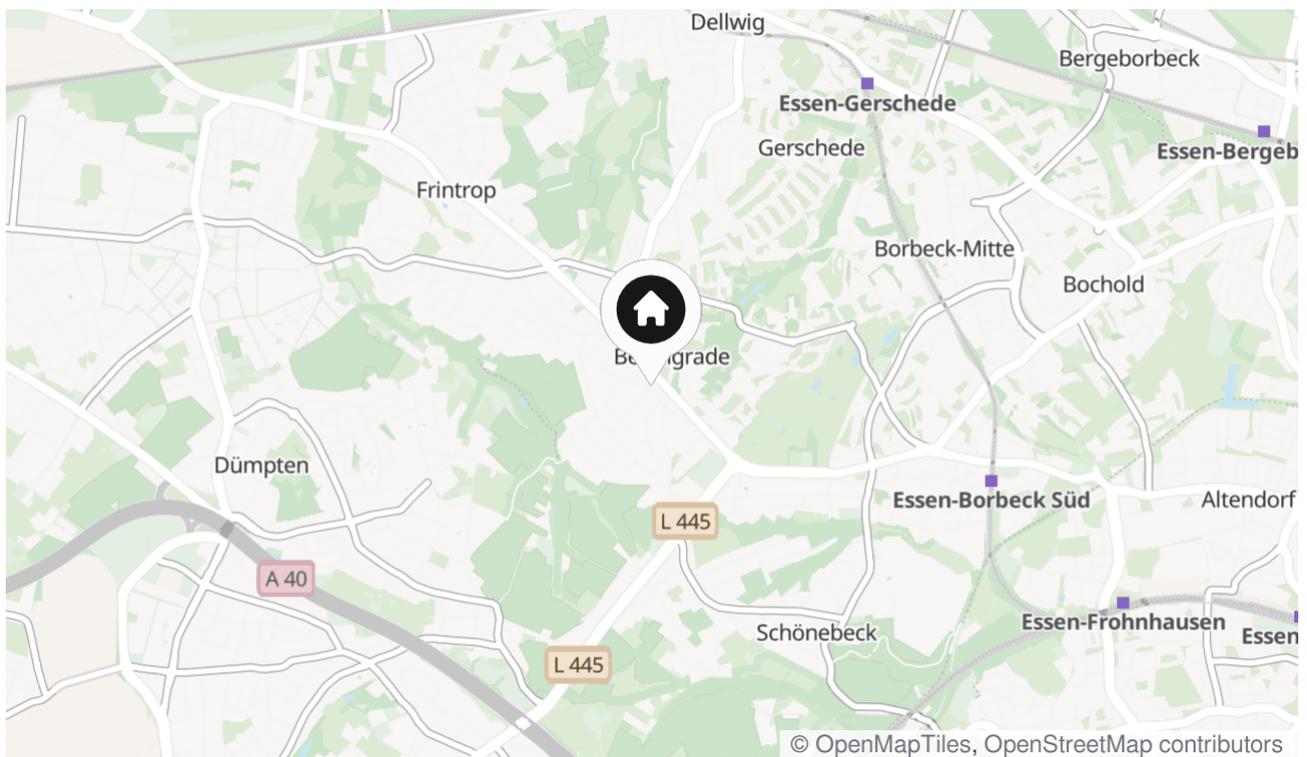
Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Wolfgang Tullius Immobilien eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 4,76 % inkl. 19 % MwSt..

Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

## Lage & Umgebung

45359 Essen - Bedingrade

Das Haus befindet sich in Essen - Bedingrade, in einer ruhigen und bevorzugten Wohnlage. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen, Banken, Ärzte, Apotheken, etc. befinden sich im näheren Umfeld. Es besteht eine gute Verkehrsanbindung an das öffentliche Netz.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

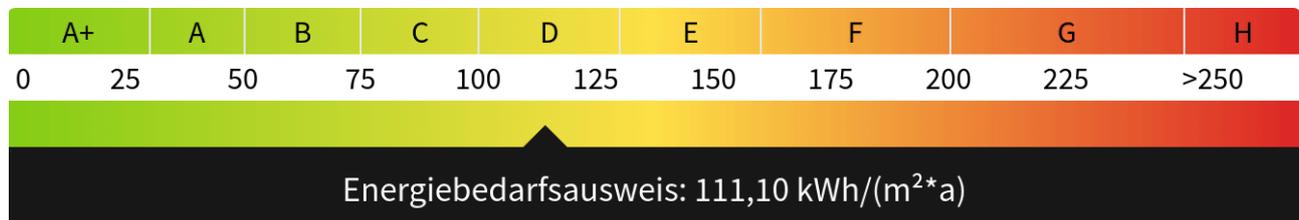
## Energieausweis

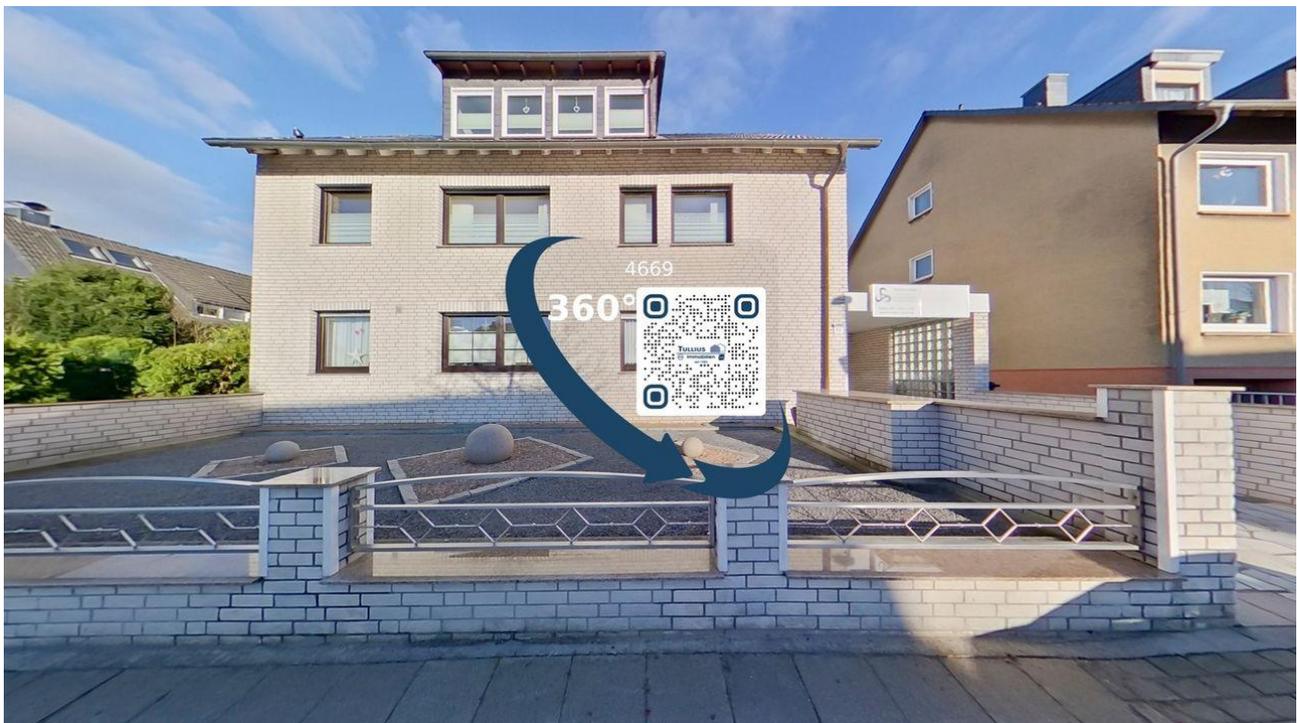
Endenergiebedarf  
**111,10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart  
**gas**

Wesentlicher Energieträger  
**GAS**

Gültig bis  
**31.07.2032**





Ansicht



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnbereich



Wintergarten



Schlafzimmer



Diele



Ki-/Arbeitszimmer



Küche



Bad



Terrasse



Garten



Exposéplan, nicht maßstäblich

## EG mit Außenbereich



Exposéplan, nicht maßstäblich

## Erdgeschoss



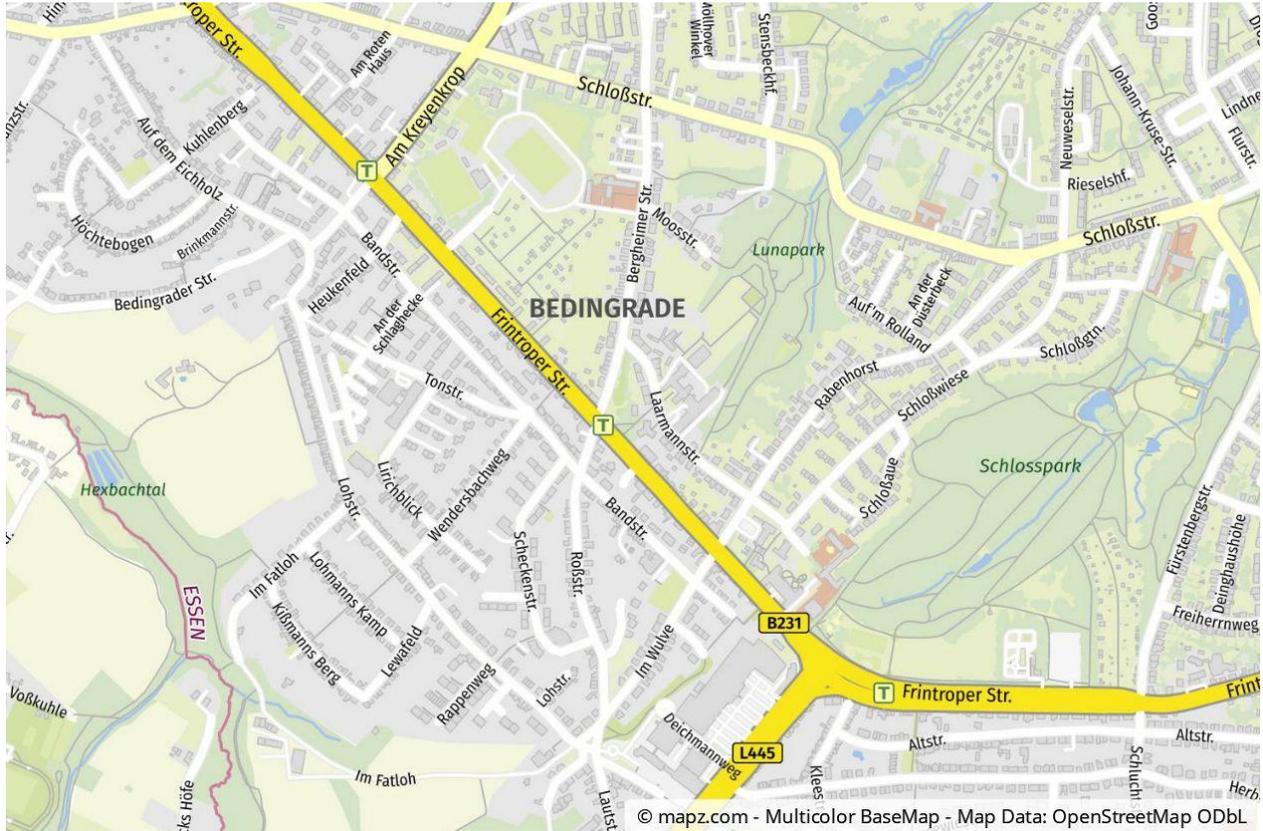
Exposéplan, nicht maßstäblich

## Obergeschoss

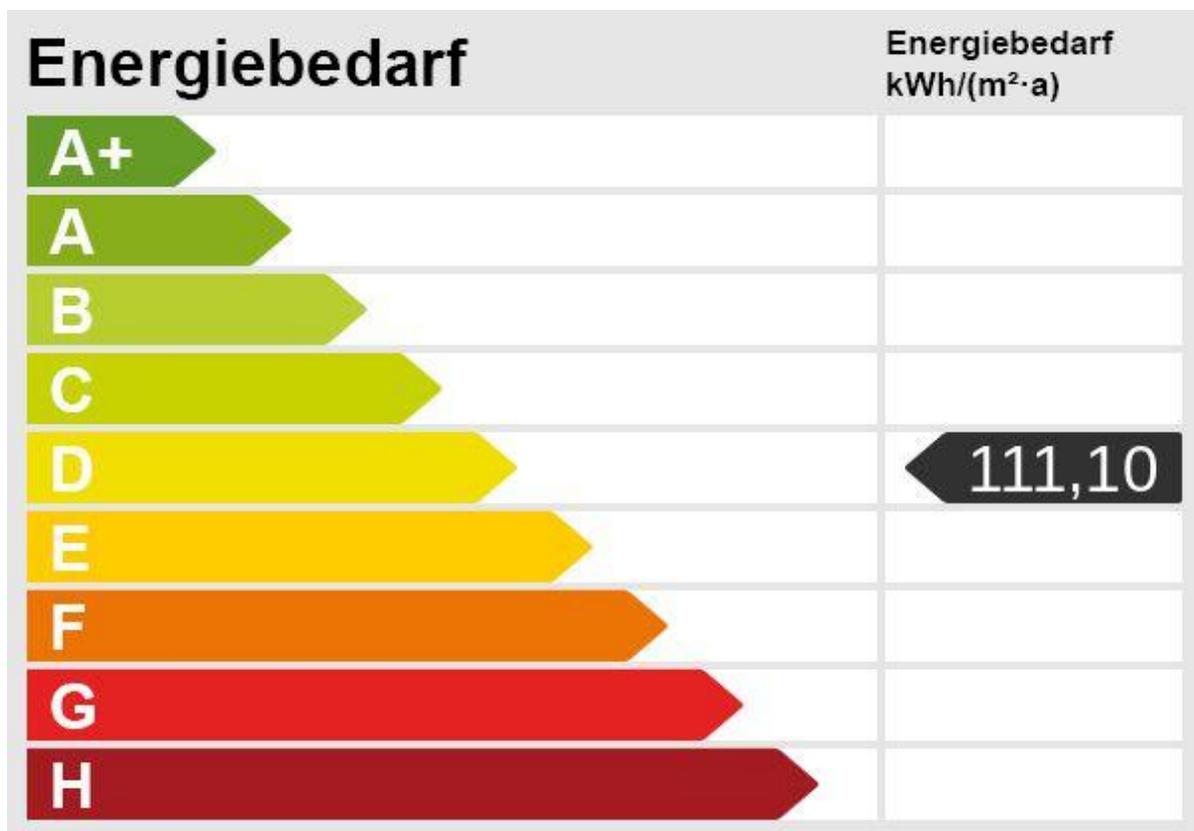


Exposéplan, nicht maßstäblich

## Dachgeschoss



Geolizer Kartenausschnitt



Energieskala



Per App immer die  
 aktuellsten Angebote!

App



App

## Kontakt

### **TULLIUS Immobilien**

Frintroper Straße 22

45359 Essen

Telefon: 02 01 8 65 73 0

E-Mail: [expose@tullius.immo](mailto:expose@tullius.immo)

### **Ihr Ansprechpartner**

Herr Wolfgang Tullius

### **Impressum**

[www.tullius.de/impressum/](http://www.tullius.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.tullius.de](http://www.tullius.de)

