

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Essen

### Gut geschnittene 3-Raum-Whg. mit Loggia im EG in Huttrop



Objekt-Nr. **OM-358670**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **175.000 €**

Ansprechpartner:  
Stefan Ossowski

Huttropstr. 52  
45138 Essen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1929	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	82,67 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	189 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss rechts eines gepflegten Mehrfamilienhauses in zentraler Lage in Huttrop. Die schöne 3-Raum Wohnung wurde zuletzt im Jahr 2025 teilrenoviert und erstreckt sich auf gut geschnittene 82,67 qm mit einem hellen Bad und Gäste-WC sowie einer Loggia. Die Wohnung wird durch eine Gas-Etagenheizung beheizt, die im Jahr 2020 erneuert wurde. Das Hausdach wurde Ende 2022 erneuert.

Die Wohnung steht aktuell leer. Der neue Eigentümer könnte die Wohnung ab sofort selber beziehen oder als attraktive Kapitalanlage für ca. 800 EUR Kaltmiete monatlich neu vermieten.

Das monatliche Hausgeld beträgt 189€. Davon sind 171€ im Rahmen der Betriebskosten auf die Mieter umlagefähig. Bei Bedarf kann zusätzlich eine Garage erworben werden.

Das große Wohnzimmer mit isolierverglasten Kunststoff-Fenstern und Zugang zum Balkon liegt auf der Hausrückseite. Zwei weitere große Räume können flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Das helle Bad ist mit einem großen Fenster ausgestattet.

Das separate WC hat ebenfalls ein Fenster. Die Küche besitzt einen weißen Fliesenspiegel. Hier befindet sich auch der Waschmaschinenanschluss.

In der Küche und in der Diele wurde ein neuer Fliesenboden verlegt. Im Wohnzimmer wurde ein attraktiver Laminatboden neuverlegt. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum.

Der gemeinschaftliche Spitzboden steht für die Wäschetrocknung zur Verfügung.

Außerdem ist das Haus an das Breitbandkabelnetz (Vodafone) angeschlossen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Gäste-WC

## Lage

Das gepflegte 9 Parteien-Haus mit langjährigen Mietern liegt sehr zentral an einer Hauptstraße. Die Huttropstraße liegt zwischen den Kreuzungen Steeler Straße (Schwanenbusch) und der Ruhrallee.

Alle Infrastruktureinrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen. Auch die öffentlichen Verkehrsmittel liegen direkt vor der Tür. In unmittelbarer Nähe befinden sich Konzernzentralen, wie RWE, EON, diverse Versicherungen sowie zwei Krankenhäuser, das Elisabeth-Krankenhaus und das Huyssen-Stift. Die Autobahnanschlüsse zur A52 und A40 sind in wenigen Minuten erreichbar.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	171,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Seitenansicht



Rückseite

