

# Exposé

## Wohnung in Essen

### Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen und Einzelgarage in Essen-Stadtwald – provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-398607

#### Wohnung

Verkauf: **429.000 €**

Ansprechpartner:  
Dr. Schmidt

Habichtstr. 25  
45134 Essen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1972	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	147,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Strom	Garagen	1
Hausgeld mtl.	490 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte und großzügig geschnittene Wohnung in bester Wohnlage von Essen-Stadtwald; ruhige Seitenstraße der Frankenstraße. Die lichtdurchflutete Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines Vier-Parteien-Hauses und bietet einen wunderschönen Blick in den begrünten Innenhof.

Die Wohnung wird im aktuellen Zustand verkauft. Durch eine kleine Umgestaltung lässt sich die derzeitige 3,5-Zimmer-Aufteilung unkompliziert in eine vollwertige 4-Zimmer-Wohnung umwandeln. Details wie der stilvolle Natursteinboden -Travertin- laden zwar zum sofortigen Einzug ein, dennoch empfiehlt sich zunächst eine Modernisierung nach persönlichem Geschmack. Die Wohnung ist sanierungsbedürftig.

---

### Raumaufteilung

- Großzügiges Wohnzimmer mit angrenzendem Arbeits-/Essbereich
- Zwei Schlafzimmer
- (Separate) Küche mit getrenntem Abstellraum
- Tageslichtbad
- Gäste-WC
- Zwei Balkone
- Großer separater Keller

1 PKW-Einzelgarage inklusive (im Haus)

---

### Gebäude

- Vier-Parteien-Haus mit gepflegtem Treppenhaus
- Freundliche, ruhige Nachbarschaft

## Ausstattung

Die Kombination von Travertin und Fußbodenheizung ist ideal, weil der Boden die Wärme noch besser speichert als Holz und die Wärme langsam abgibt.

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Verkauf erfolgt durch Eigentümer von privat – ohne Makler, also keine zusätzliche Provision!

Wichtiger Hinweis:

Die Vermarktung dieses Objekts durch Makler oder sonstige Vermittler ist ausdrücklich nicht erwünscht. Eine unautorisierte Weitergabe, Veröffentlichung oder Bewerbung wird untersagt und kann rechtliche Schritte nach sich ziehen.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer sehr ruhigen Seitenstraße im beliebten Stadtteil Essen-Stadtwald – zentral und dennoch angenehm ruhig.

Perfekte Infrastruktur:

- Supermärkte und Ärzte fußläufig erreichbar
- Schulen und mehrere Kitas in unmittelbarer Umgebung
- Haltestellen für Bus und Bahn in wenigen Gehminuten
- Schnelle Anbindung an die A52
- Stadtwald und Baldeneysee in kurzer Distanz – ideal für Spaziergänge, Jogging oder Ausflüge mit der Familie

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

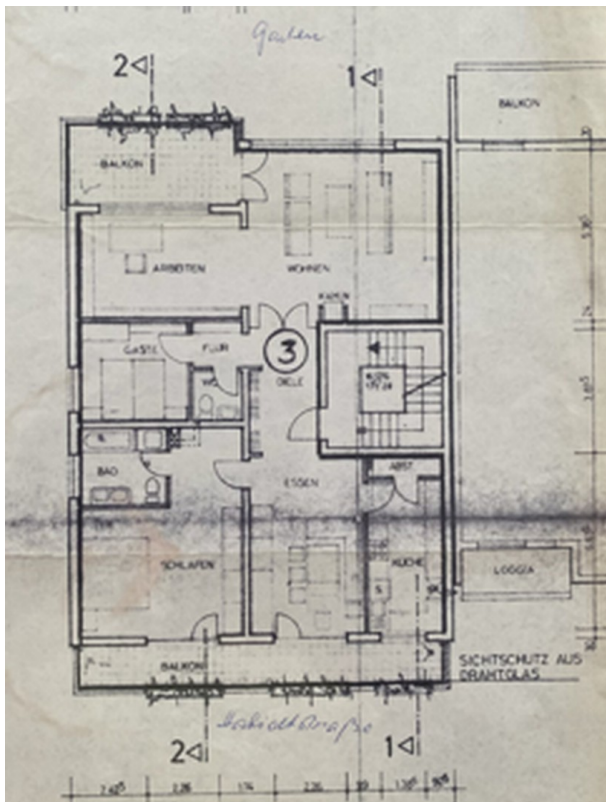
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	154,13 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Balkon hinten

# Exposé - Galerie



Aktueller Grundriss



Möglicher Grundriss



Arbeitszimmer



# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Kamin

# Exposé - Galerie



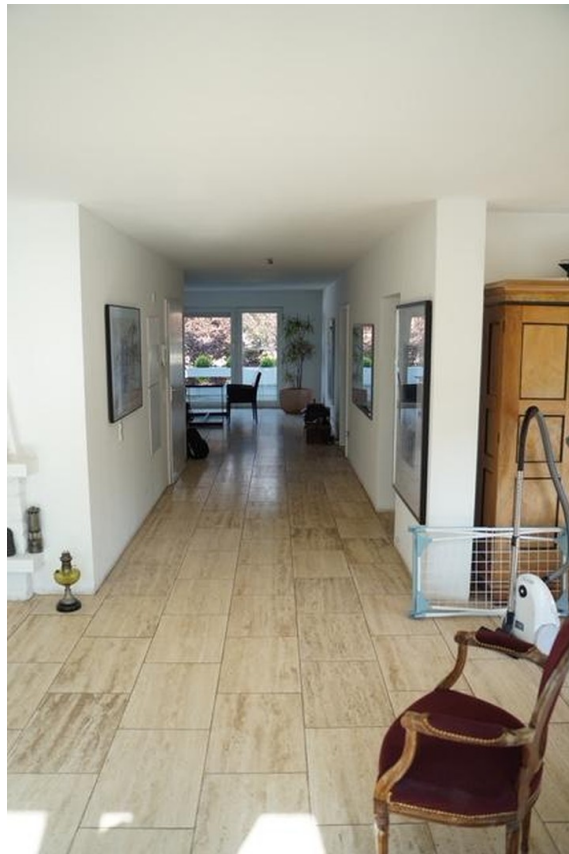
Wohnzimmer



Blick Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Diele



Essbereich



# Exposé - Galerie



Wohnküche möglich



Flur Gästezimmer



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Gästezimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer



# Exposé - Galerie



Badezimmer



Hauseingang



# Exposé - Galerie



Balkon vorne



Blick Balkon vorne



# Exposé - Galerie

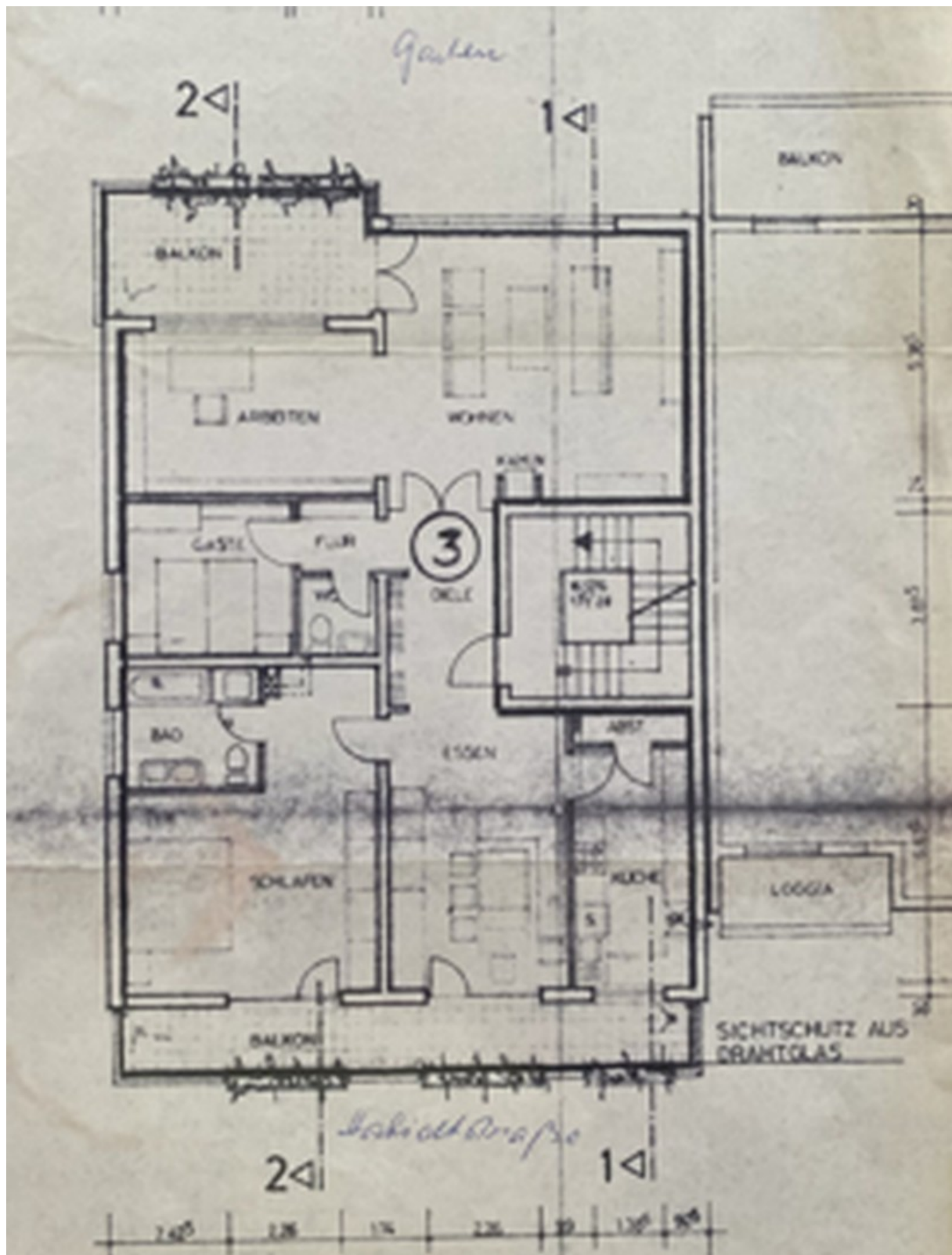


Balkon vorne



Hausansicht

# Exposé - Grundrisse



Aktueller Grundriss



# Exposé - Grundrisse



Möglicher Grundriss