

Exposé

Reihenendhaus in Essen

**Wohnen auf hohem Niveau | Exklusives Einfamilienhaus
| Kernsaniert & hochwertig ausgestattet**



Objekt-Nr. OM-415862

Reihenendhaus

Verkauf: **699.000 €**

Welterstr. 14
45144 Essen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1906	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	380,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Carports	1
Wohnfläche	150,00 m ²	Stellplätze	3
Nutzfläche	100,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einzugsbereiter Luxus trifft modernes Design – Ihr kernsaniertes Juwel in Spielstraßenlage

Vergessen Sie Baustellenstress und Handwerkersuche.

- Dieses ursprünglich als Zweifamilienhaus errichtete Anwesen wurde 2024–2025 mit kompromissloser Liebe zum Detail kernsaniert und energetisch auf den neuesten Stand gebracht. In einer ruhigen, familienfreundlichen Spielstraße gelegen, erwartet Sie hier ein Rückzugsort, der moderne Architektur mit maximalem Komfort verbindet.

Das Herzstück: Offenes Wohnen

- Stellen Sie sich vor, wie Sie Ihre Gäste im lichtdurchfluteten, offenen Wohn- und Essbereich empfangen. Das Erdgeschoss besticht durch großzügige Weite und ein fließendes Raumkonzept. Die offene Küche mit eleganter Kochhalbinsel wird zum sozialen Mittelpunkt Ihres Alltags – ideal für gemeinsame Abende mit der Familie oder Freunden.

Auf rund 250 m² Wohn- und Nutzfläche verteilen sich 5 große, helle Zimmer, die Ihnen alle Freiheiten für individuelle Nutzungsmöglichkeiten (Home-Office, Kinderzimmer, Ankleide) lassen. Bodentiefe Fenster und Schiebetüren holen den Garten direkt ins Haus und schaffen eine fließende Verbindung nach draußen.

Es ist die seltene Gelegenheit, ein echtes „Neubau-Erlebnis“ im Bestand zu erwerben – komplett durchdacht und ohne den üblichen Fertigstellungsaufwand.

Ausstattung

Diese Immobilie wurde ohne Kompromisse ausgestattet. Es wurden ausschließlich hochwertige Materialien namhafter Markenhersteller verwendet:

- **Energetik & Heizung:** Neue hocheffiziente Viessmann-Heizungsanlage mit Warmwasserspeicher. Komplette energetische Sanierung inklusive neuer Dacheindeckung, Dämmung und Fassadenanstrich.

- **Wohlfühlklima:** Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss, Obergeschoss und im Wintergarten für ein angenehmes Barfuß-Gefühl.

- **Fenster & Licht:** Neue dreifach verglaste Fenster (bodentief). Ein durchdachtes Lichtkonzept mit direkter und indirekter LED-Beleuchtung sowie Bewegungssensoren in Fluren und Bädern.

- **Smart Home:** Intelligente Steuerung von Jalousien und Beleuchtung bequem per Smartphone.

- **Böden & Design:** Großformatige Feinsteinzeug-Fliesen (80x80) im EG, hochwertiger Vinyl im OG und Dachboden. Eine maßgefertigte Treppe aus massiver Eiche.

- **Bad:** Exklusive Sanitärausstattung mit Villeroy & Boch Möbeln und hochwertigen Hansgrohe Armaturen.

- **Elektrik:** Komplette neue Leitungen und Sicherungskasten, Schalterprogramm von Busch-Jaeger.

- **Außenanlage:** Komplette eingezäuntes Grundstück mit elektrischem Einfahrtstor und elektrischen Markisen im Wintergarten

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Das Haus befindet sich in Essen-Frohnhausen nahe Breilsort auf einer wenig befahrenen Spielstraße.

Ruhige Seitenstraße, familienfreundliche Nachbarschaft.

Ein perfekter Kompromiss: Mitten im Leben, aber doch eine Oase der Ruhe – ideal für Familien und Berufstätige.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	90,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Hausansicht Einfahrt 2

Exposé - Galerie



Außenansicht Einfahrt



Garten (innen)

Exposé - Galerie



Carport



Carport / Hauseingang

Exposé - Galerie



Garten (außen)



Garten (außen)

Exposé - Galerie



EG Eingangsbereich / Flur



EG Flur

Exposé - Galerie



EG Garderobe Eingangsbereich



EG Wohn- und Küchenbereich

Exposé - Galerie



EG Wohn- und Küchenbereich



EG Wohn- und Küchenbereich

Exposé - Galerie



EG Wohn- und Küchenbereich



EG Wohn- und Küchenbereich

Exposé - Galerie



EG Wohn- und Küchenbereich



Wintergarten

Exposé - Galerie



Wintergarten



Wintergarten

Exposé - Galerie



EG Büro / Kinderzimmer



EG Bad



EG Bad

Exposé - Galerie



EG Bad



EG Bad Duschbereich

Exposé - Galerie



Treppenhaus



OG Flur

Exposé - Galerie



OG Flur



OG Kinderzimmer

Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer



OG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



OG Ankleide / Kinderzimmer



OG Ankleide / Kinderzimmer

Exposé - Galerie



OG Bad

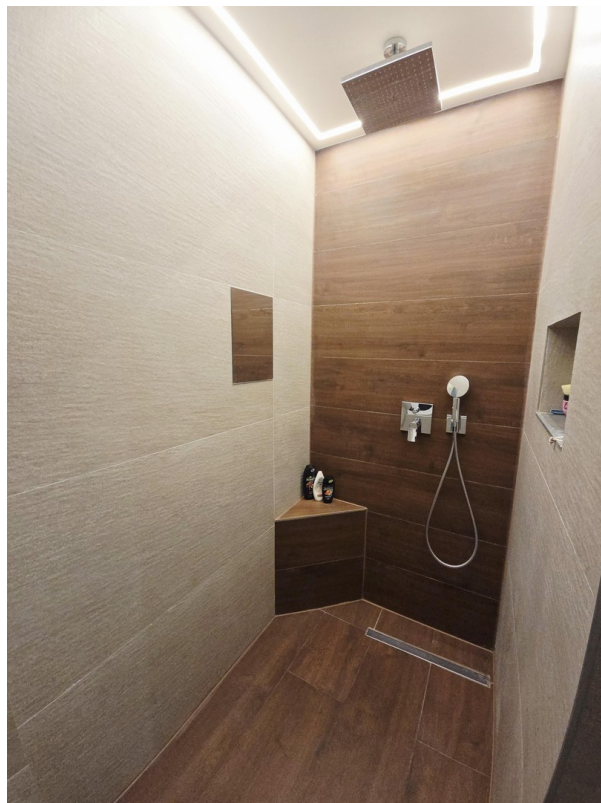


OG Bad

Exposé - Galerie



OG Bad

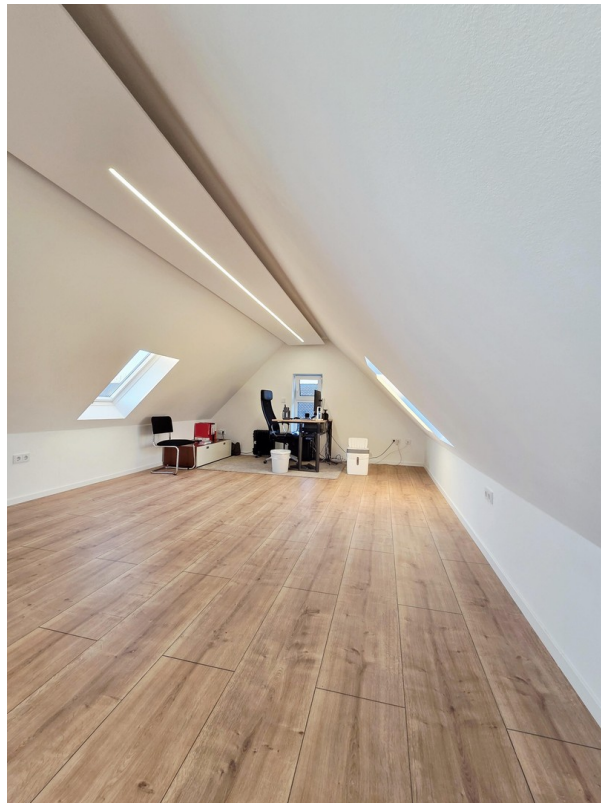


OG Duschbereich

Exposé - Galerie

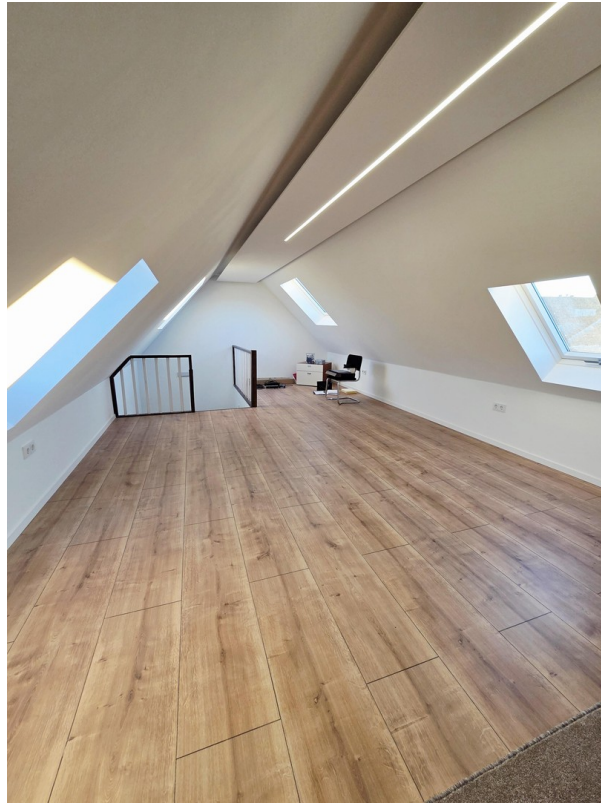


Dachgeschoss



Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Keller

Exposé - Galerie

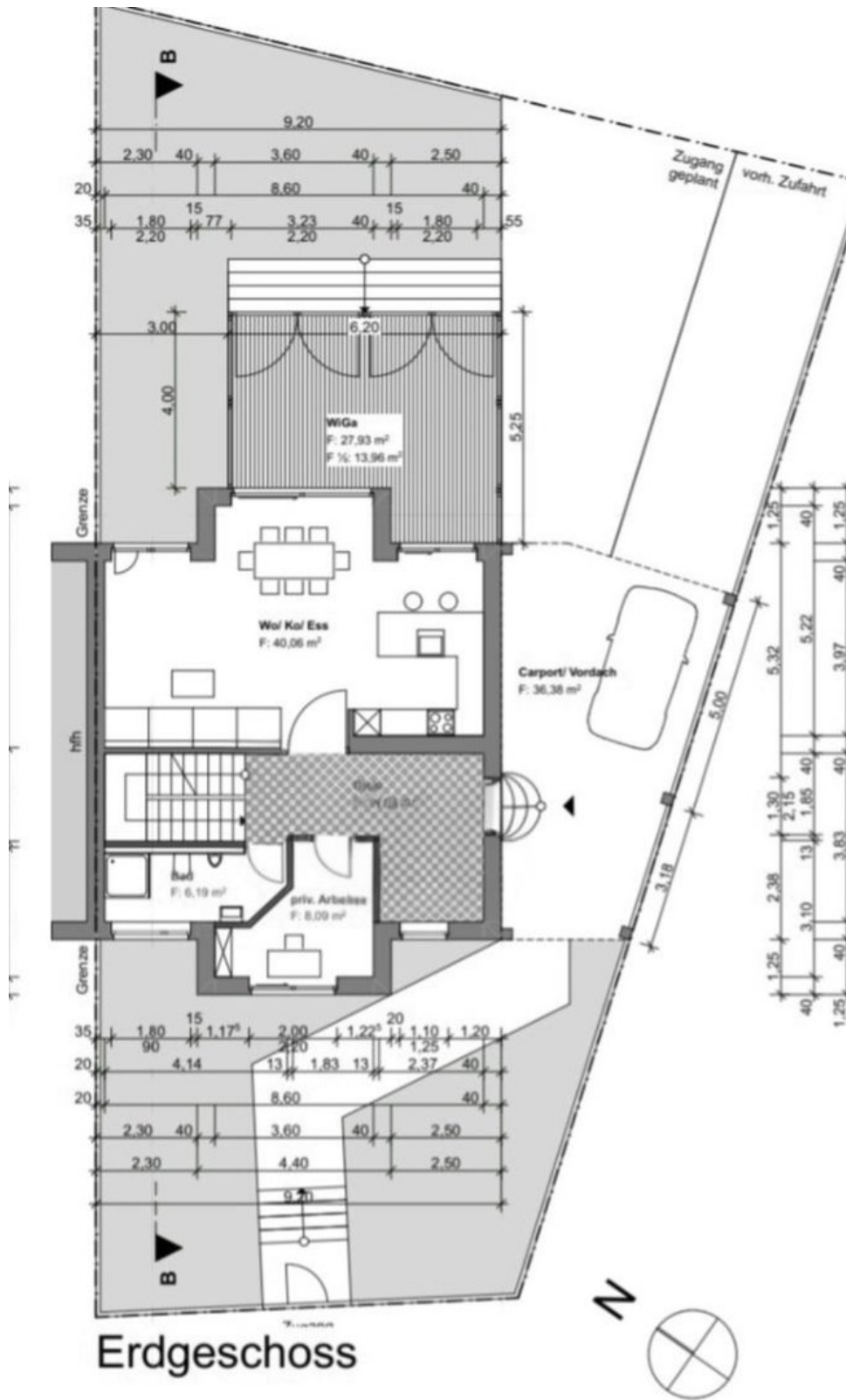


Keller Heizungsraum

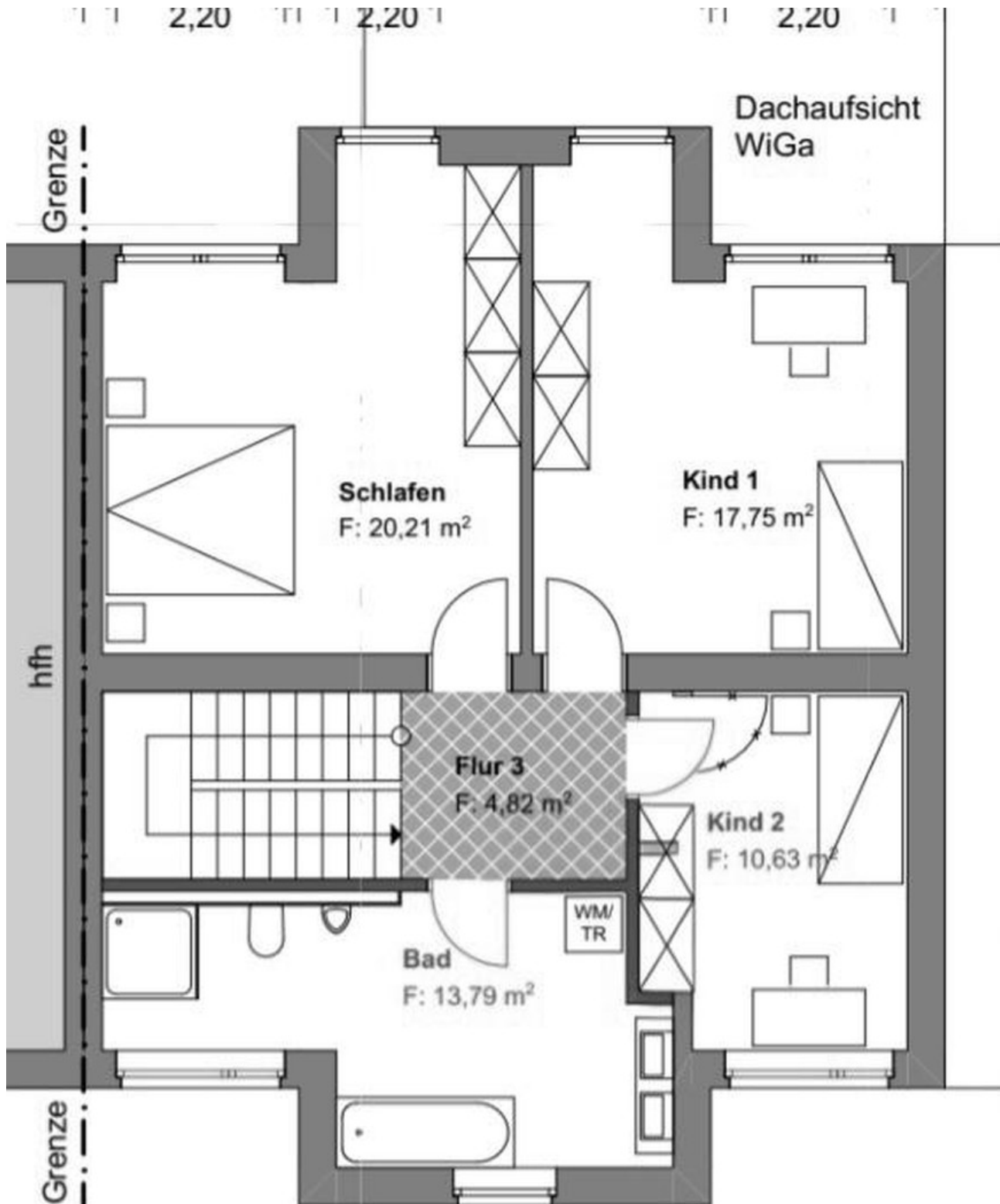


Spielstraße

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

