

Exposé

Erdgeschosswohnung in Essen

Charmante 3,5-Zimmer-Altbau Wohnung in Essen Dellwig



Objekt-Nr. OM-424509

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **249.000 €**

Ansprechpartner:
Elmar Fink

45357 Essen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1908	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	3,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	93,00 m²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	32,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	220 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese liebevoll gepflegte Altbauwohnung aus dem Jahr 1908 vereint den besonderen Charme eines historischen Gebäudes mit zeitgemäßer, moderner Ausstattung. Bereits die Außenansicht des Hauses sowie der Hausflur spiegeln den klassischen Altbaucharme wider und vermitteln schon beim Betreten des Gebäudes ein stimmiges, gepflegtes Gesamtbild. Das Haus weist eine Energieeffizienzklasse von „D“ auf.

Die großzügigen Raumhöhen und die klare, durchdachte Aufteilung verleihen unserer Wohnung den klassischen Altbaucharakter und schaffen zugleich ein angenehmes Wohngefühl.

Die 3,5 Zimmer bieten viel Platz zum Leben und Wohlfühlen. Herzstück unserer Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich – ein Ort, an dem man zusammenkommt, lacht, isst und gemeinsame Zeit mit Familie und Freunden genießt. Die Deckenhöhen von ca. 2,70m bis 2,90m sorgen in allen Räumen für ein offenes, luftiges Ambiente.

In allen Wohnräumen – mit Ausnahme des Badezimmers – sind hochwertige Spanndecken verbaut. Diese überzeugen durch ihre gleichmäßige Optik, integrierte Beleuchtungsmöglichkeiten und einen besonders pflegeleichten Deckenaufbau.

Die technische Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Ein Smart-Home-System (Homematic) ermöglicht die komfortable Steuerung von Heizkörpern und Rollläden. Im Kinder-, Schlaf-, Ess- und Wohnzimmer ist eine Netzwerkverkabelung vorhanden und bietet eine stabile, kabelgebundene Internetverbindung – ideal für Homeoffice oder Streaming. Im Badezimmer und Küche ist eine Fußbodenheizung für warme Füße eingebaut. Für ein zusätzliches Gefühl von Sicherheit sorgt ein ABUS-Panzerriegel an der Wohnungstür. Auch wenn er seinen Nutzen noch nie unter Beweis stellen musste. ;-)

Das Haus besteht insgesamt aus nur drei Parteien, was zu einer ruhigen und persönlichen Wohnatmosphäre beiträgt. Eine Partei ist derzeit vermietet. Der gemeinschaftliche Garten bietet noch Raum für eigene Ideen und Gestaltungsmöglichkeiten, die in Absprache mit den anderen Eigentümern umgesetzt werden können.

Im Gemeinschaftsgarten befinden sich auf dem Pavillon installierte Balkonkraftwerke. Jede der drei Parteien nutzt dabei jeweils zwei eigene Module, welche zur Energieersparnis sorgen.

Außerdem steht den Bewohnern eine gemeinschaftliche Waschküche im Keller sowie ein Gemeinschaftstrockner zur Verfügung. Des Weiteren befindet sich im Keller ein Partyraum und im

Dachgeschoss ein Gemeinschafts-Gästezimmer, welches derzeit neu gestaltet wird.

Und ganz inoffiziell: In der Hausgemeinschaft gibt es erstaunlich oft selbstgebackenen Kuchen, Waffeln & Co. – ein nicht zu unterschätzender Bonus des Zusammenlebens. :-)

Ausstattung

Eine gute Internetversorgung (Kabel-Internet mit bis zu 1 Gbit/s) ist ebenfalls vorhanden und hat uns in 5 Jahren Homeoffice noch nie enttäuscht. Glasfaser liegt bereits im Haus.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung liegt in Essen-Dellwig in einer ruhigen, angenehmen Wohnlage mit freundlicher Nachbarschaft. In der näheren Umgebung laden mehrere Möglichkeiten für entspannte Spaziergänge oder auch sportliche Aktivitäten im Grünen ein. Besonders familienfreundlich ist zudem die Kita in unmittelbarer Nähe sowie ein kleiner Spielplatz.

Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig in 20-25 Minuten zu erreichen. Wir haben den Einkauf des Öfteren mit einem Spaziergang an Feldern/ Reiterhöfen oder einer Fahrradtour verbunden.

Haben wir Ihr Interesse geweckt, freuen wir uns darauf, von Ihnen zu hören und gemeinsam einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	111,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Esszimmer/Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Wohnzimmer Fenster

Exposé - Galerie



Küche



Eingebaute Bar



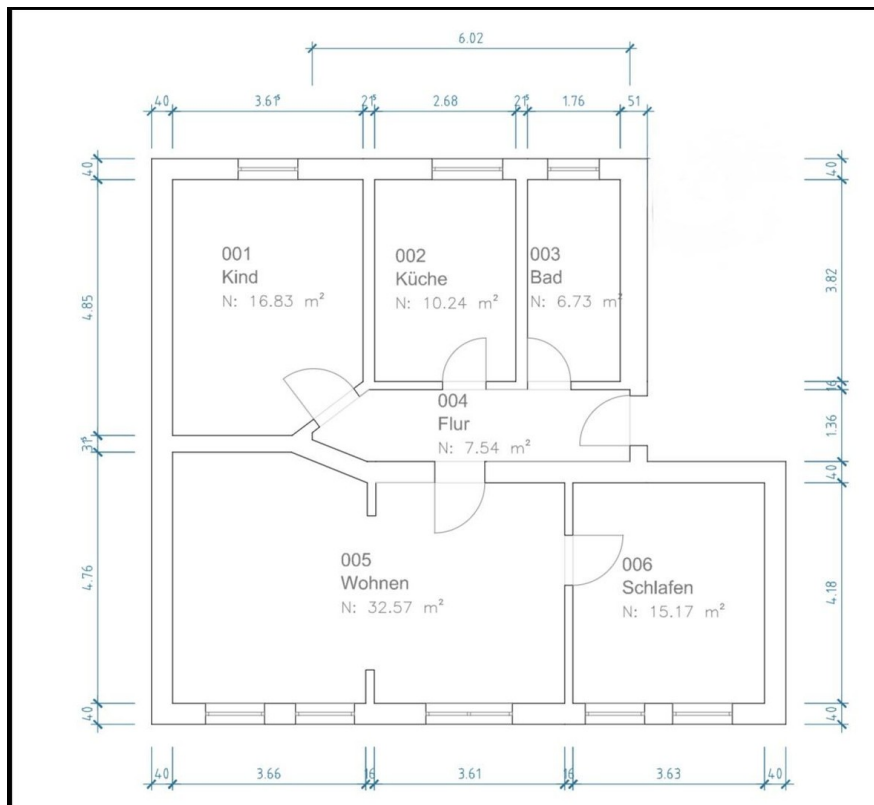
Smart Home

Exposé - Galerie



Gemeinschaftsgarten

Exposé - Grundrisse



Grundriss