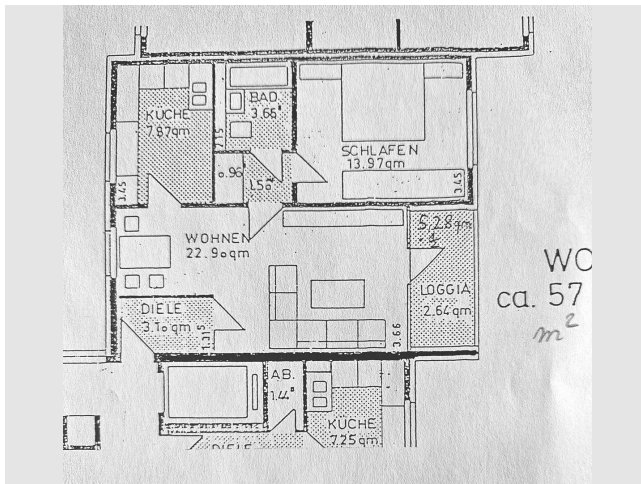


# Exposé

## Wohnung in Essen

**Traumblick inklusive! E.-Überruhr, sonnige 57 m<sup>2</sup>, frei,  
von Privat**



Objekt-Nr. OM-430083

**Wohnung**

Verkauf: **129.900 €**

Eskenshof 7  
45277 Essen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1974	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	57,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	Höher als 5. OG
Hausgeld mtl.	216 €	Heizung	Sonstiges
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese erstklassig geschnittene, helle Wohnung (Südausrichtung) liegt im

8. OG einer äusserst gepflegten Wohnanlage. Neben der geschickten Raumaufteilung der Wohnung besticht natürlich die weite Aussicht in den Essener Süden.

Die Diele, das Wohnzimmer, der Flur und das Schlafzimmer sind mit einem hochwertigem Echtholz/ Vollholz Parkettboden ausgestattet. Die Küche wurde mit hellen Bodenfliesen verfliesst und der Küchenspiegel wurde ebenfalls erneuert. Die Küche bietet Platz für eine Frühstücksecke. Ein grosszügiger Essplatz mit sep. Fenster kann darüberhinaus im Wohnzimmer (22,9 m<sup>2</sup>) eingerichtet werden. Das grosse Schlafzimmer bildet mit der davorgelagerten Diele (mit Einbauschränk) und dem Bad eine kleine abgeschlossene Einheit. Die Wohnung wurde zum 31.01.2026 freigezogen.

## Ausstattung

Das Haus kann auch ohne Stufen durch einen zweiten Eingang betreten werden, ein Fahrstuhl führt dann in die 8. Etage. In der 8. Etage befinden sich insgesamt drei Wohnungen. Auch in den recht großen Kellerraum (mit kleinem Fenster) kann man vom zweiten Eingang aus gelangen( gut nutzbar für E-Bikes).

Der elektronische Durchlauferhitzer für das Bad und die Küche wurde 2025 erneuert. Die Wohnung verfügt über hochwertige Lichtschalter und Steckdosen und eine neue Gegensprechanlage.

Eine Waschmaschine kann in der Küche aufgestellt werden, es ist aber auch eine Gemeinschaftswaschküche mit Münzgeräten vorhanden. Darüberhinaus steht im Keller ein Trockenraum zur Verfügung. Die Balkongeländersanierung ist schon gösstenteils abgeschlossen.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug

## Lage

Geschäfte und alle Dinge des täglichen Bedarfs sind fussläufig zu erreichen. Der S-Bahn Anschluss der S9 und der Weg entlang der Ruhr sind in 8 Minuten erreichbar. Die S-Bahn benötigt 10 Minuten bis zum Essener Hbf.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	69,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Diele



Küche

# Exposé - Galerie



Gebäude