

Exposé

Dachgeschosswohnung in Essen

Exklusive Dachgeschosswohnung mit eigenem Rückzugsort im Souterrain in Essen-Frohnhausen



Objekt-Nr. OM-430166

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **308.000 €**

Ansprechpartner:
Daniel Conti

45145 Essen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1960
Etagen	2
Zimmer	4,00
Wohnfläche	98,00 m²
Nutzfläche	32,00 m²
Energieträger	Gas
Hausgeld mtl.	310 €

Übernahme	sofort
Zustand	saniert
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Etage	2. OG
Stellplätze	1
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Aus einer Wohnung wird ein Zuhause. Einziehen, ankommen, wohlfühlen – ganz ohne Renovierungsstress.

In ruhiger und kinderfreundlicher Lage von Essen-Frohnhausen erwartet Sie in einem 3-Familienhaus eine stilvoll kernsanierte Dachgeschosswohnung, die mehr ist als nur vier Wände. Hier verbinden sich hochwertiges Wohnen, durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohngefühl zu einem Ort, an dem Erinnerungen entstehen.

Bereits beim Betreten spüren Sie die besondere Atmosphäre: Gemütliche Räume, eine hochwertige Ausstattung und liebevolle Details – ursprünglich für die Eigennutzung der Eigentümer geschaffen – machen diese Immobilie zu etwas ganz Besonderem.

Wohnen mit Charakter und Raum zur Entfaltung

Dachgeschoss (2. OG ca. 77 m² - Flächenangaben laut genehmigten Bauplan)

Drei harmonisch geschnittene Räume bieten vielfältige Möglichkeiten für Ihre Lebensgestaltung:

- Ein ruhiges Schlafzimmer als persönlicher Rückzugsort
- Ein Kinderzimmer oder stilvolles Homeoffice
- Ein großzügiges Ess- und Wohnzimmer als Herzstück des Zuhauses
- Eine Küche: Die hochwertige Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und überzeugt mit stilvollem Design sowie erstklassigen Markengeräten
- Ein stilvolles Badezimmer mit freistehender Badewanne

Vom Wohnzimmer führt eine Treppe in den vollständig ausgebauten Spitzboden (ca. 20–25 m² Nutzfläche) – perfekt als Atelier, Spielbereich, Hobbyraum, Lesecke oder Stauraum mit Charme.

Souterrain (ca. 21 m² - Flächenangaben laut genehmigten Bauplan)

Ein großzügiger, vielseitig nutzbarer Raum mit direktem Zugang zur 12 m² großen Terrasse (Nutzfläche) und in den Garten. Ob als Schlafzimmer, Hobbyraum, Kinderzimmer, Gästezimmer oder kleines Apartment – hier eröffnen sich viele Möglichkeiten.

Das moderne Bad mit ebenerdiger Dusche unterstreicht den hochwertigen Standard der Wohnung.

Ihr persönlicher Freiraum

Genießen Sie entspannte Stunden im gemeinschaftlichen Garten – ein Ort für Sommerabende, spielende Kinder oder ruhige Momente im Grünen.

Zusätzlich besteht bereits eine Baugenehmigung für einen großzügigen Balkon (18,2 m²) – verwirklichen Sie Ihren Traum von noch mehr Freiluft-Wohngefühl.

Ein eigener PKW-Stellplatz mit Sondernutzungsrecht sowie eine hochwertige Einbauküche sind bereits inklusive – einziehen und direkt losleben.

Hochwertig kernsaniert – sorgenfrei wohnen

Ausstattung

Diese Immobilie begeistert nicht nur durch ihre Raumaufteilung, sondern vor allem durch ihren außergewöhnlich gepflegten und modernen Zustand. Hier wurde mit Weitblick, Qualität und viel Liebe zum Detail kernsaniert – zuletzt modernisiert im Jahr 2025.

Modern. Hochwertig. Zeitlos schön.

Schon beim Eintreten spürt man den stilvollen Charakter der Wohnung. Glatt verputzte Wände (mit Ausnahme des gemütlich tapezierten Schlafzimmers) sorgen für eine klare, elegante Optik und ein modernes Wohnambiente.

Das Badezimmer ist eine kleine Wellness-Oase: edle Fliesen und eine freistehende Badewanne sowie ein integriertes Radio laden zum Entspannen und Abschalten ein – Ihr persönlicher Spa-Moment nach einem langen Tag.

Im Ess- und Wohnbereich treffen hochwertige Fliesen und Steinwandgestaltung auf stilvolle Deckenspots, die für eine warme, stimmungsvolle Beleuchtung sorgen. Hier entstehen besondere Abende mit Familie und Freunden.

Die Schlaf- und Kinderzimmer überzeugen mit gepflegtem Laminatboden, der eine angenehme, wohnliche Atmosphäre schafft.

Auch der ausgebaut Spitzboden wurde mit Laminat und integrierten Deckenspots ausgestattet – ein heller, vielseitig nutzbarer Rückzugsort mit Charakter.

Im Souterrain sorgt moderner Vinylboden für eine angenehme Wohnqualität, ergänzt durch ein stilvoll gefliestes Bad.

Nicht nur optisch, auch technisch ist diese Immobilie bestens aufgestellt:

- Neue Gaszentralheizung (Ende 2024 erneuert)
- Sämtliche Leitungen und Rohre innerhalb der Wohnung kernsaniert
- Fassade 2023 erneuert
- Glasfaseranschluss wird Mitte des Jahres verlegt – bereit für modernes, schnelles Arbeiten und Leben

Hier investieren Sie nicht nur in Quadratmeter – sondern in Lebensqualität, Ruhe und ein Zuhause mit Substanz.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Lage

Diese stilvolle Wohnung befindet sich in einer der beliebtesten und gewachsensten Wohnlagen von Essen-Frohnhausen – ruhig, gepflegt und geprägt von einer angenehmen Nachbarschaft. Eine charmante Seitenstraße sorgt für entspannte Wohnatmosphäre fernab vom Trubel, während Sie gleichzeitig von einer hervorragenden Infrastruktur profitieren.

Hier wohnen Sie in einem Umfeld, das Sicherheit, Gemeinschaft und Alltagstauglichkeit harmonisch verbindet.

Alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, erreichen Sie in wenigen Minuten: Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Banken sowie Kindergärten und Schulen befinden sich im direkten Umfeld. Kurze Wege erleichtern den Alltag – besonders für Familien.

Auch die Verkehrsanbindung ist ideal: Ob mit dem Auto oder dem öffentlichen Nahverkehr – Sie gelangen schnell und unkompliziert in die Essener Innenstadt und in die umliegenden Stadtteile.

Diese Lage ist perfekt für Familien mit Kindern, Paare oder alle, die nach einem ruhigen Rückzugsort suchen, ohne auf eine gute Anbindung und Infrastruktur verzichten zu wollen.

Ein Zuhause in einer Umgebung, in der man sich sicher, angekommen und einfach wohlfühlt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	1.216,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Wohn & Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohn & Esszimmer



Flur/ Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Badezimmer DG



Badezimmer DG

Exposé - Galerie



Badezimmer DG



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer/ Kinderzimmer



Schlafzimmer/ Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Spitzboden



Spitzboden

Exposé - Galerie



Spitzboden



Souterrain

Exposé - Galerie



Souterrain



Souterrain

Exposé - Galerie



Souterrain Flur



Souterrain Flur

Exposé - Galerie



Souterrain Bad



Souterrain Bad



Souterrain Bad

Exposé - Galerie



Souterrain Terrasse



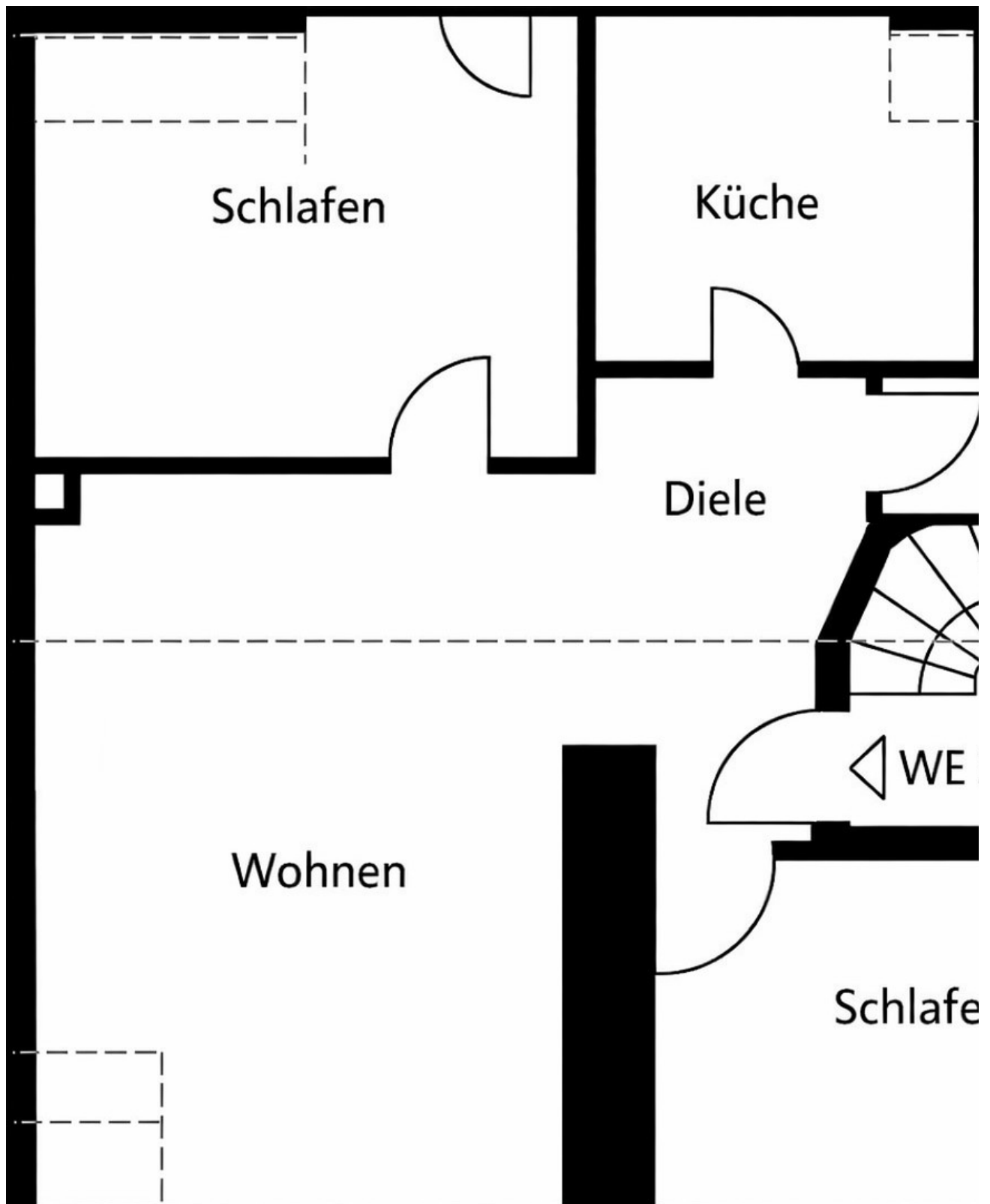
Terrasse

Exposé - Galerie



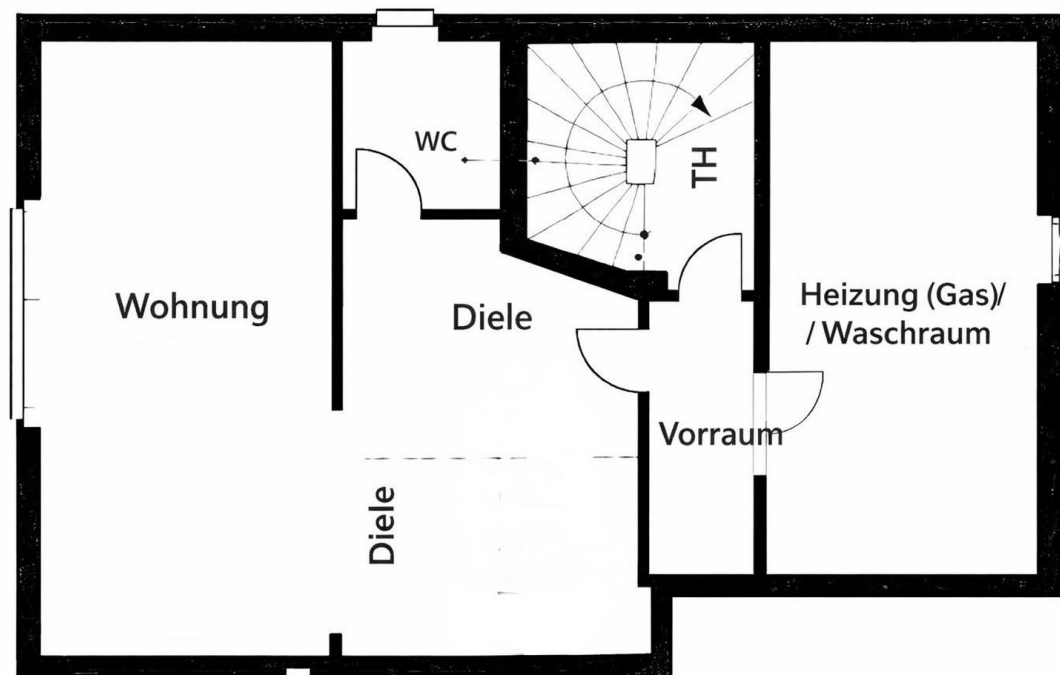
Haus

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Souterrain