

Exposé

Maisonette in Essen

**PROVISIONSFREI | Moderne ETW mit Dachterrasse,
Garten und Garage in ruhiger Lage von Essen-Frintrop**



Objekt-Nr. OM-454777

Maisonette

Verkauf: **369.000 €**

Ansprechpartner:
Joerg Grabsch

45359 Essen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1984	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	120,00 m ²	Etage	1. OG
Nutzfläche	20,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	100 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese sehr schöne und modernisierte 3-Raum-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 120 m² liegt in der ersten Etage sowie im Obergeschoss eines gepflegten Zweifamilienhauses. Erbaut wurde die Immobilie im Jahr 1984 in einer ruhigen Sackgasse.

Das Wohn- und Sondereigentum wurde im letzten Zeitraum umfassend modernisiert. Die Modernisierungskosten beliefen sich auf insgesamt 56.000,00 Euro.

Zu einer Besonderheit gehört dass sich diese Eigentumswohnung in zwei getrennt voneinander gehörende Wohnungen aufteilen lässt, die separat von dem Treppenhaus aus begehbar sind.

Eine Garage und ein PKW-Stellplatz sowie 3 Kellerräume gehören mit zu diesem Immobilienangebot.

Die Miteigentumsanteile dieses Wohneigentums betragen 62 %. Das monatlich zu zahlende Hausgeld beträgt 100,00 Euro. Der sehr gepflegte Garten gehört zum Gemeinschaftseigentum. Der Vorgarten gehört zum Sondereigentum.

Ausstattung

Der erste Eindruck beim Betreten dieser Immobilie vermittelt eine gehobene Ausstattung. Die neue und modernen Haustüre verbunden mit dem Treppenhaus, welches mit einem hellen Marmor gestaltet ist, bieten eine sehr ansprechendes Flair.

Auf der unteren Wohnebene befindet sich die Wohnküche mit integriertem Esszimmer, ein innenliegendes Bad mit Wanne und WC sowie ein großer Wohnraum mit Zugang zur Dachterrasse.

Die moderne weiße Einbauküche mit einer hochwertigen schwarzen Granit-Arbeitsplatte (Nero Assoluto) verbleibt in der Wohnung und ist mit im Kaufpreis enthalten. Die Wände sind in der Qualität auf Q4 gespachtelt und neu gestrichen. Die Fußböden in der Küche, im Bad und im Flur sind mit Feinsteinfliesen gestaltet. Im Wohnzimmer wurde ein neuer Vinylboden verlegt.

Das innenliegende Bad, mit Eckbadewanne, Waschtisch und WC ist modernisiert. Die Badmöbel verbleiben in der Wohnung.

Das große und moderne Wohnzimmer vermittelt ein sehr gemütliches Ambiente. Von hier aus gelangen Sie über eine Wendeltreppe in die obere Wohnebene. Ebenfalls haben Sie von dem Wohnzimmer aus den direkten Zugang auf die sehr schöne und modern gestaltete Dachterrasse.

Von der Dachterrasse aus haben Sie einen herrlichen und unverbaubaren Blick ins Grüne. Die Dachterrasse ist sehr individuell auf gleich drei unterschiedlichen Ebenen gestaltet. Ein Teil der Dachterrasse wurde im Jahr 2022 mit einer Pergola und elektrischen Markisen ausgestattet.

Auf der oberen Wohnebene befindet sich das Schlafzimmer, ein modernes Bad mit Dusche und WC sowie ein weiterer Raum, der als Home-Office oder als Kinderzimmer genutzt werden kann.

Der Fußboden im Schlafzimmer ist mit einem hochwertigen Echtholzboden gestaltet. In dem zweiten Raum, welcher zurzeit als Home-Office genutzt wird, wurde ein Vinylboden verlegt.

Ein Partykeller mit direktem Zugang in den sehr schön angelegten und gepflegten Gemeinschaftsgarten runden dieses Angebot ab.

Sonstiges:

2024: Heizungsanlage komplett erneuert, Garantiezeit 3,5 Jahre

2022: neue moderne Haustüre

2022: Pergola mit elektrischen Markisen

2021: Gabionenzäune vorne und hinten

2017: 3 Stück neue Veluxfenster

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Diese schöne Eigentumswohnung befindet sich in dem beliebten Stadtteil Essen Frintrop, einer ruhigen Wohnlage im Essener Westen. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie einer angenehmen Nachbarschaftsatmosphäre. Die Straße selbst, in der diese Immobilie liegt, ist eine Sackgasse und damit nur von den Anliegern befahren und bietet dadurch ein hohes Maß an Wohnqualität und Ruhe. Gleichzeitig überzeugt die Lage durch eine sehr gute Infrastruktur: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar, ebenso der Frintroper Markt mit seinem regionalen Angebot.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Mehrere Buslinien verbinden Frintrop schnell mit Essen Borbeck, der Essener Innenstadt und Oberhausen. Die Autobahnen A40 und A42 sind in kurzer Fahrzeit erreichbar und ermöglichen eine zügige Anbindung an das gesamte Ruhrgebiet. Familien profitieren von der Nähe zu Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen, die sich im direkten Umfeld befinden.

Für Freizeit und Erholung stehen zahlreiche Grünflächen, Spazierwege und Sportangebote zur Verfügung. Der Revierpark Vonderort, der Schlosspark Borbeck sowie verschiedene Spiel- und Sportplätze sind schnell erreichbar und bieten vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Insgesamt verbindet die Lage eine ruhige Wohnatmosphäre mit einer sehr guten Versorgung und optimaler Anbindung – ideal für Familien, Paare und Berufspendler.

Dieser Standort vereint Komfort, Ruhe und urbane Nähe perfekt und macht dieses Wohneigentum zu einer hervorragenden Wahl für Ihr neues Zuhause oder als Kapitalanlage.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	143,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Einfahrt

Exposé - Galerie



Neue Haustüre



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Einbauküche



Essplatz

Exposé - Galerie



Diele 1. Etage



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wendeltreppe Ausgang



Bad 1. Etage

Exposé - Galerie



Bad 1. Etage



Diele OG

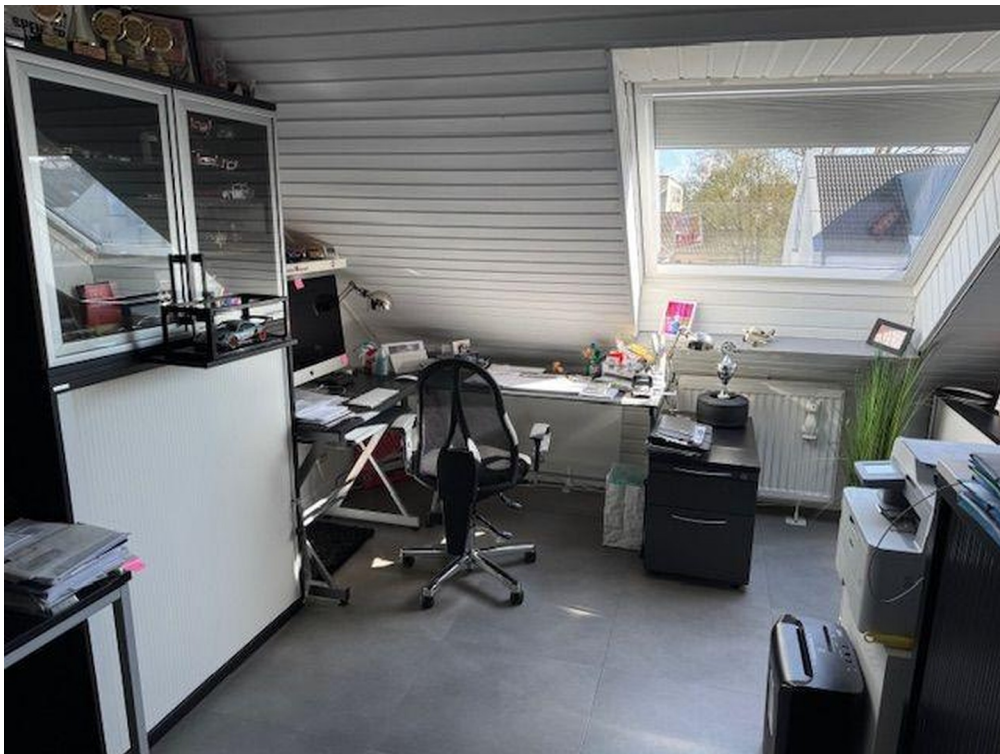


Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Dusch-Bad OG



Home-Office OG

Exposé - Galerie



Dachterrasse



Dachterrasse

Exposé - Galerie



Dachterrasse mit Pergola



Blick in den Garten

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Ansicht Hausrückseite



Keller

Exposé - Galerie

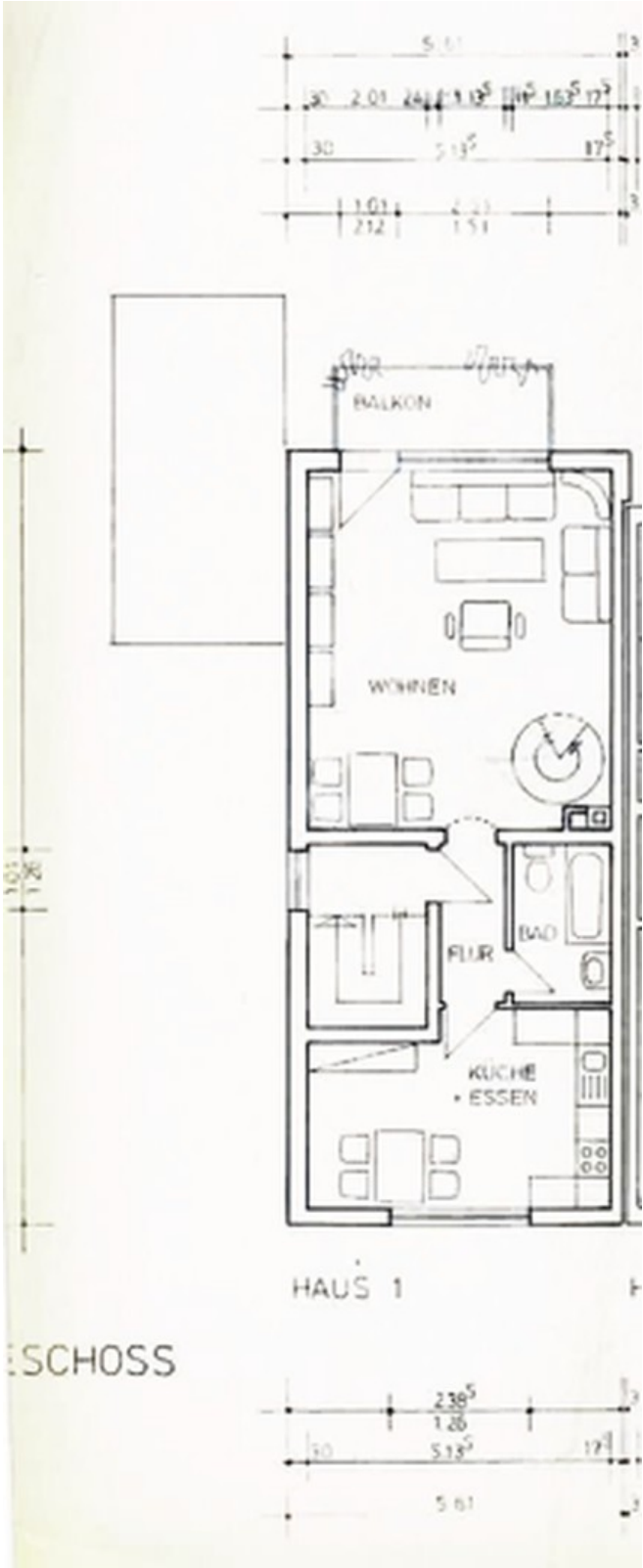


Kellerbar



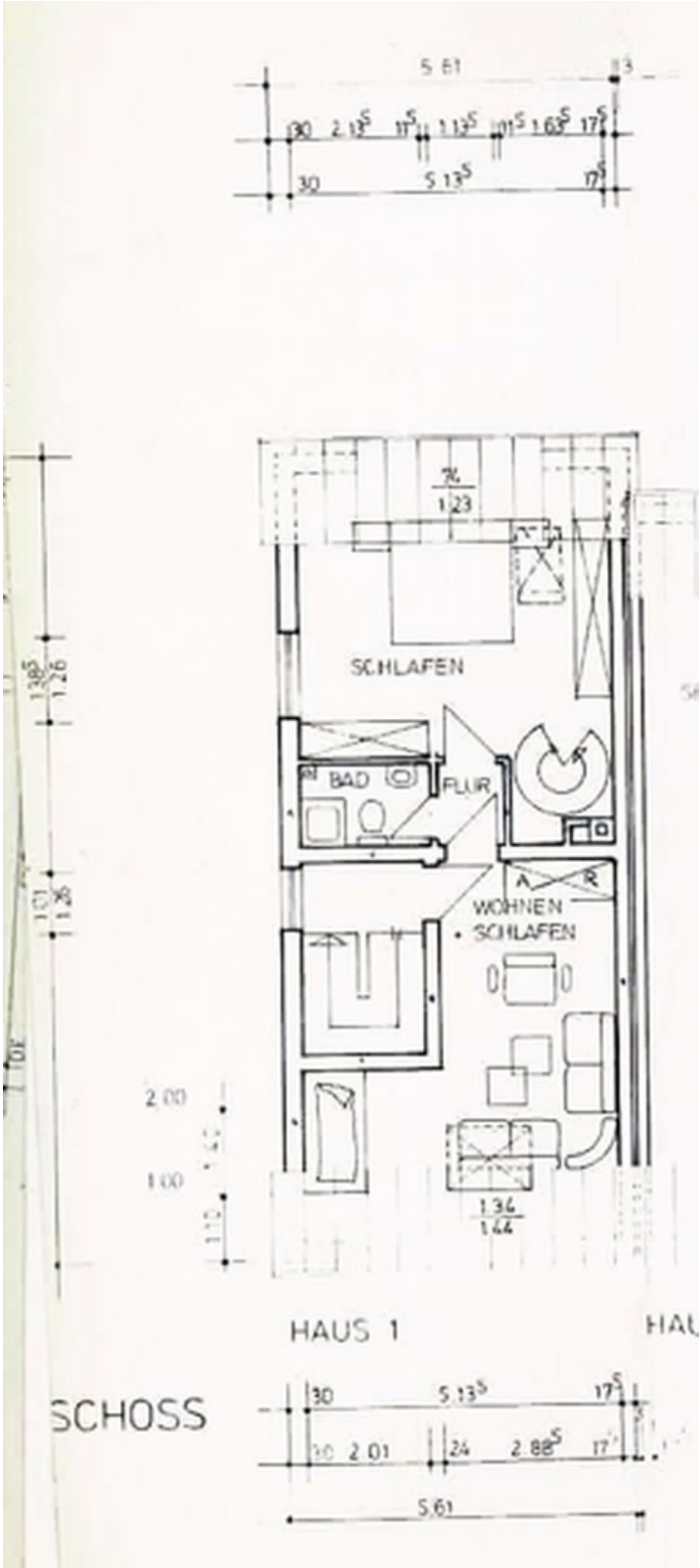
Keller

Exposé - Grundrisse



Grundriss 1. Etage

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG