

Exposé

Maisonette in Essen

**Helle 4,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit
Dachterrasse. Zentrale und ruhige Lage in Altenessen
Süd**



Objekt-Nr. OM-458436

Maisonette

Verkauf: **295.000 €**

Ansprechpartner:
K. Thomas-Zach

45326 Essen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1910	Übernahmedatum	31.08.2026
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	145,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Übernahme	ab Datum	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Eckdaten

- Adresse: 45326 Essen
- Lage: Altenessen Süd, zentrale und ruhige Wohnlage mit guter Infrastruktur
- Wohnfläche: ca. 145 m²
- Zimmer: 4,5, familieneeignet
- Etage: 3. OG (Dachgeschoss) plus Galeriegeschoss
- Baujahr: Altbau 1910, teilmodernisiert 2014/2018
- Grundstücksfläche: 561 m²
- Energieeffizienz Gesamtgebäude: H
- Kaufpreis: provisionsfreier Privatverkauf 295.000 €
- Verfügbarkeit: ab September 2026 (z.Zt. noch vermietet)

Objekt

Diese großzügige Maisonette-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoß und erstreckt sich über zwei Etagen. Sie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten auf ca. 145 m² Wohnfläche.

- Eingangsbereich mit Garderobe und Einbauschränken
- Großzügiger Flur, der alle Räume erschließt
- Offene Küche mit Essbereich (Einbauküche wird nicht mitverkauft)
- Dachterrasse (ca. 10 m²) mit Blick auf die Essener Skyline und Ausrichtung Süd/Südost
- Großes Wohnzimmer (27 m²) mit Treppe zum Galeriegeschoss
- Drei weitere Zimmer ideal als Schlafzimmer oder für Kinder, Gäste, Hobby, Homeoffice
- Tageslichtbad mit Dusche und herrlichem Ausblick
- Modernes Gäste-WC
- Geräumiger Schlaf- oder Arbeitsbereich im Galeriegeschoss mit vier großen Dachfenstern
- Praktische Abstellkammer in der Hauptwohnebene, zwei weitere Kammern im oberen Geschoss, davon ist eine als Ankleideraum nutzbar
- Ein Kellerraum zur alleinigen Benutzung gehört ebenfalls zur Wohnung. Eine Waschküche steht zur Mitnutzung zur Verfügung
- Gartenanteil

Ausstattung

- Mittlere Ausstattung
- Gasetagenheizung
- Fußböden: Bad und WC gefliest, ansonsten Dielenparkett

- Dachterrasse mit herrlichem Ausblick
- Teilmodernisiert:
 - o1995 Ausbau des Galeriegeschosses, Bad und WC
 - o2011 Neugestaltung des Eingangsbereiches (Einbauschränke etc.)
 - o2014 Dielenparkett, Malerarbeiten
 - o2018 Fassadensanierung Vorder- und Rückfront, Elektro (Verteilerkasten)
 - o2021 Zwei Dachfenster erneuert
- Helle, freundliche Räume mit großzügiger Deckenhöhe (2,40 – 2,88m) und viel Tageslicht
- Ein Aufzug ist nicht vorhanden

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

- Die Wohnung ist frei ab September 2026, aktuell ist sie noch vermietet
- Das Haus/Gemeinschaftseigentum (Fassade, Dach, Fenster) ist in gutem Zustand. Die Hausgemeinschaft ist harmonisch und gepflegt, bestehend aus 3 Eigentümerparteien (4 Wohnungen)

Kaufpreis

295.000 € (provisionsfrei von privat)

Kontakt

Gerne schicken wir Ihnen ein ausführlicheres Exposé per E-Mail zu. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an:

P. Zach (0157 54437826) oder K. Thomas-Zach (01575 6208786)

Lage

Die Wohnung liegt im aufstrebenden Stadtteil Altenessen-Süd, in einer sehr zentralen und grünen Lage im Essener Norden. Das Vierfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße. Die Infrastruktur überzeugt durch eine hervorragende Anbindung.

- Fußläufig erreichbar:
 - o Einkaufsmöglichkeiten (EDEKA, Bäcker, Discounter)
 - o Schulen, Kitas
- Öffentlicher Nahverkehr
 - o Nur 5 Minuten Fußweg zur U-Bahn-Haltestelle Bäuminghausstraße, (U11, U18), 10 Minuten Fahrt bis zur Essener Innenstadt und zum Hauptbahnhof
 - o 10 Min. Fußweg zum Regionalbahnhof Essen-Altenessen (S2, RE3) sowie zu diversen Straßenbahn- und Buslinien
- Keine drei Kilometer zur Universität Essen-Duisburg
- Schnelle Erreichbarkeit der Autobahnen A42, A2 und andere über die Bundesstraße 224

- Freizeitwert durch nahegelegene Parks (Kaiser-Wilhelm-Park, Helenenpark), den Rhein-Herne-Kanal und die Zeche Carl; auch zum UNESCO-Weltkulturerbe Zeche Zollverein sind es nur 4 Km

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	336,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



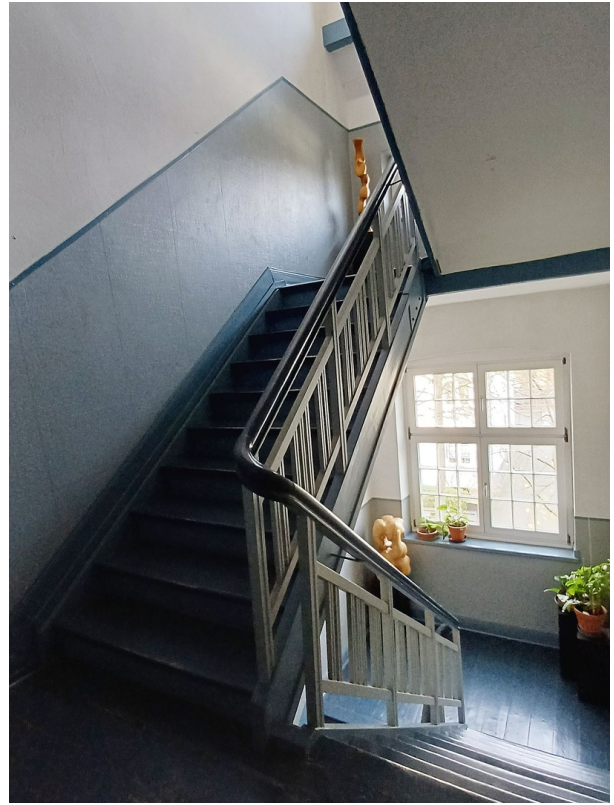
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Hausflur Eingang



Treppenhaus



Exposé - Galerie



Wohnungseingang



Flur Wohnung

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Treppe zum Galeriegeschoss



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Kammer Galeriegeschoss



Kammer 2 Galeriegeschoss

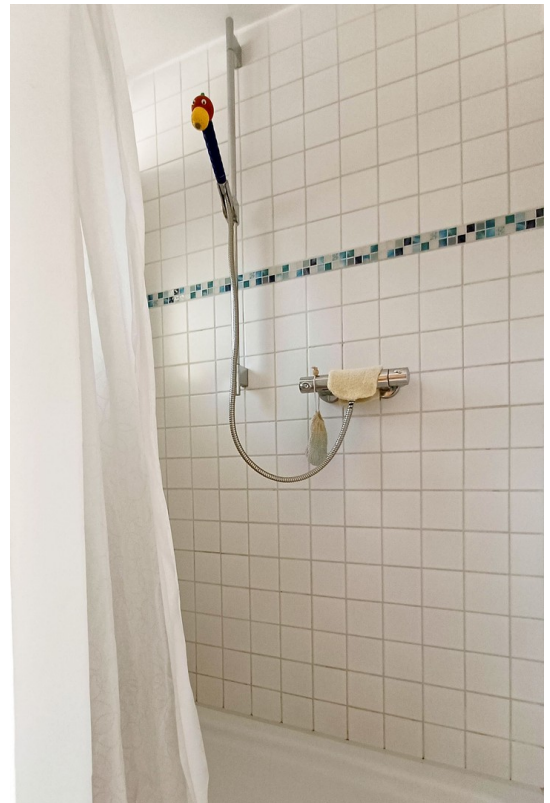
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Vorratskammer



Exposé - Galerie



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Zimmer 3



Ausblick Zimmer 3

Exposé - Galerie



Kellerraum



Waschküche

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

615

