

Exposé

Wohnung in Essen

Bezugsfertige 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon – gepflegt und ruhig



Objekt-Nr. OM-463856

Wohnung

Verkauf: **229.000 €**

45149 Essen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1972	Hausgeld mtl.	377 €
Etagen	8	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	72,63 m ²	Etage	Erdgeschoss
Nutzfläche	6,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Sonstiges
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit rund 72 m² ist komplett bezugsfertig — Sie können ohne weitere Arbeiten direkt einziehen.

Das Badezimmer wurde modernisiert, inklusive Leitungen, mit Dusche und Badewanne. Die Elektrik ist mit E-Check geprüft, Schalter und Steckdosen sind neu. Wände wurden frisch tapeziert und gestrichen, der Boden mit neuem Laminat versehen, die Bäder neu gefliest. Das spart Aufwand und schafft Planungssicherheit.

Auch bei der Technik ist vorgesorgt: Frisch eingebaut wurde eine Wärmepumpe, die die früher genutzte Ölheizung ersetzt. Das ist relevant für die laufenden Nebenkosten.

Die Wohnung liegt barrierefrei und verfügt über einen Balkon mit ruhigem Blick ins Grüne — ein angenehmer Rückzugsort im Alltag.

Auf Wunsch ist eine Einzelgarage im Hof zusätzlich verfügbar.

Ein offener Punkt zur fairen Einordnung: Das Gebäude ist ein Hochhaus aus dem Baujahr 1972 in einer Lage, die ansonsten eher von Einfamilienhäusern und Neubauten geprägt ist. Wer eine pflegeleichte, gut angebundene Eigentumswohnung in ruhiger Umgebung sucht, findet hier ein solides, funktionales Zuhause zu einem klar kalkulierbaren Preis.

Der Energieausweis (Verbrauch, 97 kWh, Klasse C) stammt noch aus der Zeit der Ölheizung und bildet die neue Wärmepumpe nicht ab; ein aktualisierter Ausweis wird zukünftig erstellt.

*Die Bilder zeigen die Wohnung im echten Zustand, keine Bilder sind mit KI bearbeitet. *

Ausstattung

-Bezugsfertig: frisch modernisiert (Bäder, Elektrik, Laminat, Maler) — sofort einziehbar

-Pflegeleicht & funktional: 2 Zimmer, ca. 72 m², neue Wärmepumpe statt Ölheizung

-Barrierefrei mit Balkon und ruhigem Blick ins Grüne

-Optional: Einzelgarage im Hof für 20.000 € zusätzlich erhältlich

-Klarer Preis: 229.000 € Kaufpreis, gut kalkulierbar

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Barrierefrei

Sonstiges

Keine Käuferprovision, Provisionsfrei!

Impressum:

HSK Immobilien GmbH

Vogelsanger Weg 91

40470 Düsseldorf

Lage

Die Wohnung liegt im Stubertal in Essen-Haarzopf, einem ruhigen Wohngebiet im Essener Südwesten (Stadtbezirk III, Essen-West).

Haarzopf gilt als ruhige, sichere Lage und ist besonders bei jungen Familien beliebt — geprägt überwiegend von Einfamilien- und Reihenhäusern.

Das Umfeld ist durchgrünt und familiär, mit guter Nahversorgung, Schulen und Parks in der Umgebung.

Für den Alltag ist die Anbindung praktisch: Mehrere Buslinien sowie die Stadtbahn-Linie U17 sorgen für eine zügige Verbindung in die Essener Innenstadt.

Wer mit dem Auto unterwegs ist, erreicht über die nahe gelegenen Hauptachsen schnell die A52 und das übrige Ruhrgebiet sowie Mülheim an der Ruhr im Westen.

Die unmittelbare Wohnstraße ist verkehrsberuhigt (Tempo 30), was zur ruhigen Wohnatmosphäre beiträgt.

Vom Balkon der Wohnung blickt man ins Grüne — ein angenehmer Rückzugsort im Alltag.

Für Käufer, die eine pflegeleichte, gut angebundene Eigentumswohnung in einer ruhigen, etablierten Wohnlage suchen, ist genau das ein Vorteil: die Vorzüge der Lage ohne den Aufwand eines eigenen Hauses.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	97,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



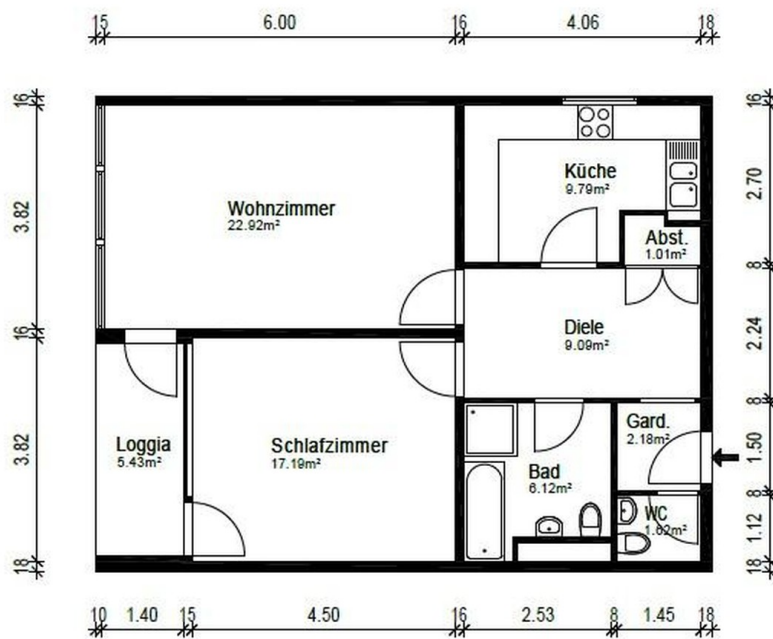
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

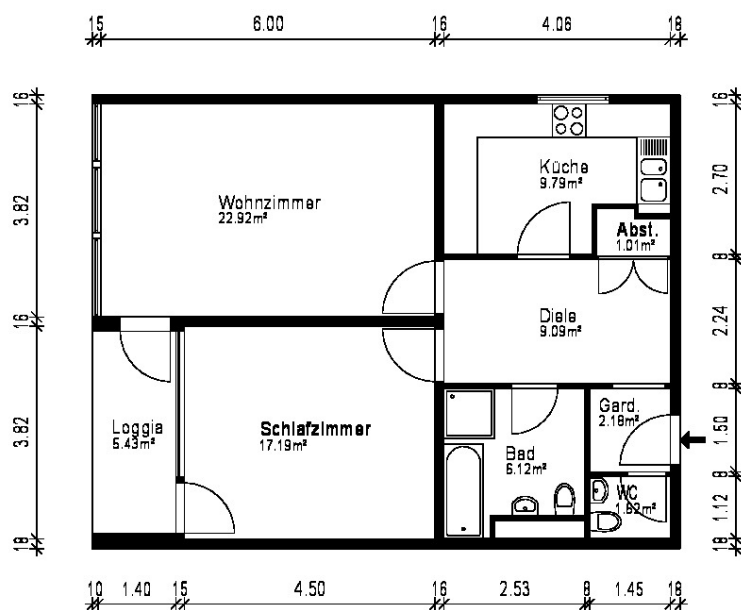


Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Erstellt von: 1000hands AG - Hussitenstraße 32 - 13355 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 809 846 23



Gebäude		ETW		
Ort/Strasse		45149 Essen, Stubertal 60		
Planinhalt		Erdgeschoss		
Maßstab	1:100	Datum	31.10.2025	
Objekt-Nr.	WE-05	Plan-Nr.	1	 <small>Auftrag - CAD-Service - Flächen</small>