

Exposé

Dachgeschosswohnung in Essen

**Erstbezug nach Kernsanierung: Traumhafte DG-Wohnung
mit Dachterrasse, Kamin & Klimaanlage**



Objekt-Nr. OM-476775

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:
Christoph Swoboda
Telefon: 0151 51946856

Engelsbecke 22
45138 Essen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1955	Übernahmedatum	01.09.2026
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	127,00 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	140,00 m²	Etage	3. OG
Energieträger	Strom	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hier entsteht etwas Besonderes: Diese großzügige Dachgeschosswohnung mit ca. 127 m² Wohnfläche wird derzeit umfassend kernsaniert und vollständig modernisiert übergeben – Erstbezug nach Sanierung.

Die Wohnung überzeugt durch ihren außergewöhnlichen Zuschnitt über zwei Ebenen: Im Hauptgeschoss erwarten Sie ein großzügiger Wohnbereich mit offenem Kamin und direktem Zugang zur großen, uneinsehbaren Dachterrasse, ein separater Küchenbereich, mehrere helle Schlaf- und Arbeitszimmer sowie zwei Badezimmer.

Zahlreiche Dachflächenfenster und die durchgehenden Fensterbänder sorgen für lichtdurchflutete Räume mit freiem Blick ins Grüne – hier wohnen Sie über den Dächern, ruhig und dennoch zentral.

Im Rahmen der Sanierung wird u. a. ausgeführt:

Komplette Erneuerung der Elektroinstallation

Einbau einer hochwertigen neuen Heizungsanlage i

Neue Fenster

Vollständige Sanierung beider Bäder

Neue, hochwertige Bodenbeläge in allen Räumen

Malerarbeiten und Modernisierung sämtlicher Oberflächen

Eine Klimaanlage ist bereits vorhanden – ein seltener Komfort im Dachgeschoss.

Ihr Vorteil bei früher Entscheidung: Die Sanierung befindet sich aktuell in der Abbruchphase, die Fertigstellung ist für September 2026 geplant. Wer sich jetzt meldet, kann die Ausstattung noch aktiv mitgestalten – von Fliesen über Bodenbeläge bis hin zu weiteren individuellen Wünschen. Gestalten Sie Ihr neues Zuhause nach Ihrem Geschmack! Melden Sie sich daher am besten zeitnah, solange die Auswahl noch offen ist.

Wichtiger Hinweis: Die eingestellten Fotos zeigen den aktuellen, unsanierten Zustand und dienen ausschließlich der Veranschaulichung von Grundriss, Raumaufteilung und Lichtverhältnissen. Die Übergabe erfolgt vollständig saniert.

Ausstattung

Große Dachterrasse mit Südausrichtung ins Grüne

Offener Kamin im Wohnbereich

Klimaanlage

Heizung (neu) - Austausch Nachtspeicheröfen

Neue Fenster

Zwei vollständig sanierte Badezimmer (Wanne und Dusche)

Neue Elektroinstallation

Garagen kann optional miterworben werden

großzügiger Kellerabteil im Preis Inbegriffen

Fußboden:

Parkett, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Kamin

Sonstiges

Übergabe erfolgt vollständig saniert; geplante Fertigstellung: September 2026 (aktuell laufen die Abbrucharbeiten)

Bei frühzeitiger Kontaktaufnahme können Fliesen, Bodenbeläge und weitere Ausstattungsdetails noch individuell ausgewählt werden

Die Fotos zeigen den Zustand vor Sanierung und dienen nur zur Illustration

Besichtigungen nach Terminvereinbarung

Lage

Die Wohnung liegt in der Engelsbecke, einer ruhigen Anliegerstraße (Tempo-30-Zone) im beliebten Stadtteil Essen-Huttrop – einer der gefragtesten Wohnlagen im Essener Osten. Sie wohnen hier ruhig und grün, gleichzeitig aber äußerst zentral: Die Essener Innenstadt und der Hauptbahnhof sind in wenigen Minuten erreichbar, ebenso das Universitätsklinikum Essen.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäcker, Apotheken und Ärzte finden Sie fußläufig entlang der nahen Steeler Straße, die auch eine sehr gute ÖPNV-Anbindung bietet. Grünflächen und Naherholung bieten das angrenzende Siepental sowie das denkmalgeschützte Moltkeviertel in unmittelbarer Nachbarschaft. Über die nahegelegenen Anschlussstellen der A40 und A52 sind Sie schnell im gesamten Ruhrgebiet und Rheinland unterwegs.

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	114,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Elternbadezimmer

Exposé - Galerie



Gästebadezimmer



Küche

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer

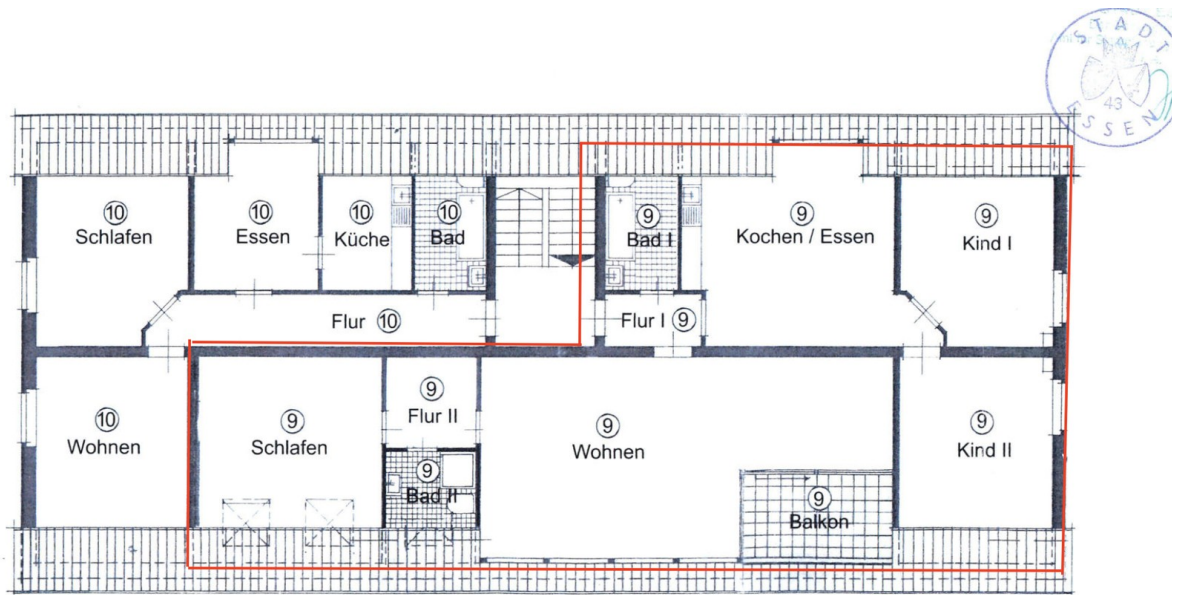


Büro

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Dachgeschoss M 1:100
Abgeschlossenheitserklärung Engelsbecke 22 - Essen, den

Grundriss