

Exposé

Wohnung in Essen

Erstbezug nach Kernsanierung: Helle 82-m²-Wohnung mit Gemeinschaftsgarten in Essen-Huttrop



Objekt-Nr. OM-476776

Wohnung

Verkauf: **225.000 €**

Ansprechpartner:
Christoph Swoboda
Telefon: 0151 51946856

Engelsbecke 22
45138 Essen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1955	Übernahmedatum	01.10.2026
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	82,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	82,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Strom	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hier entsteht Ihr neues Zuhause: Diese helle 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 82 m² Wohnfläche wird derzeit umfassend kernsaniert und vollständig modernisiert übergeben – Sie erwerben einen Erstbezug nach Sanierung.

Wichtiger Hinweis zu den Fotos: Die Bilder zeigen den aktuellen Zustand vor der Sanierung und dienen ausschließlich der Veranschaulichung von Grundriss, Raumaufteilung und Lichtverhältnissen. Übergeben wird die Wohnung komplett saniert.

Die Wohnung überzeugt durch einen durchdachten, klassischen Zuschnitt: ein großzügiges Wohnzimmer, zwei weitere helle Zimmer (ideal als Schlafzimmer, Kinder- oder Arbeitszimmer), eine separate Küche mit zwei Fenstern sowie ein Wannenbad mit Tageslicht. Große Fensterflächen sorgen in allen Räumen für viel natürliches Licht.

Im Rahmen der Kernsanierung werden unter anderem folgende Arbeiten ausgeführt:

Vollständige Erneuerung der Elektroinstallation nach aktuellem Standard

Neue, hochwertige Fenster

Komplett neues Badezimmer mit moderner Sanitärausstattung

Neue Bodenbeläge in allen Räumen

Wände und Decken fachgerecht verputzt, gespachtelt und gestrichen

Zur Wohnung gehört außerdem die Mitbenutzung des Gemeinschaftsgartens – Ihr grünes Plus direkt am Haus, ideal zum Entspannen an warmen Tagen.

Optional kann ein Garagenstellplatz hinzuerworben werden – in dieser zentralen Lage ein echter Mehrwert.

Die Wohnung eignet sich hervorragend für Eigennutzer, die modernen Wohnkomfort ohne Sanierungsstress suchen, ebenso wie für Kapitalanleger: Kernsanierte Wohnungen dieser Größe sind in Essen-Huttrop stark nachgefragt und lassen sich sehr gut vermieten.

Ausstattung

Erstbezug nach Kernsanierung – Übergabe vollständig saniert

Neue Elektroinstallation nach aktuellem Standard

Neue, hochwertige Fenster

Neues Wannenbad mit Fenster und moderner Sanitärausstattung

Separate Küche mit zwei Fenstern

Neue Bodenbeläge in allen Räumen

Heizung (neu) - Austausch Nachtspeicheröfen

Gemeinschaftsgarten zur Mitbenutzung

Garagenstellplatz optional zukaufbar

großzügiger Kellerabteil im Preis Inbegriffen

Fußboden:

Parkett, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Kamin

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

Im selben Haus stehen insgesamt drei kernsanierte Wohnungen zum Verkauf – darunter eine baugleiche 82-m²-Wohnung auf einer weiteren Etage sowie eine großzügige Dachgeschosswohnung mit Dachterrasse. Sprechen Sie uns bei Interesse gerne an.

Die abgebildeten Fotos zeigen den Zustand vor der Sanierung und dienen lediglich der Illustration. Gerne stellen wir Ihnen im Rahmen der Besichtigung die vollständige Sanierungsbeschreibung zur Verfügung.

Bei Interesse senden Sie uns gerne eine Nachricht mit Ihren Kontaktdaten – wir melden uns zeitnah zur Terminvereinbarung.

Etage und Kaufpreis trägst du direkt in die Portalfelder ein – sag Bescheid, falls im Text noch etwas angepasst werden soll.

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



Elternschlafzimmer

Exposé - Galerie



Küche

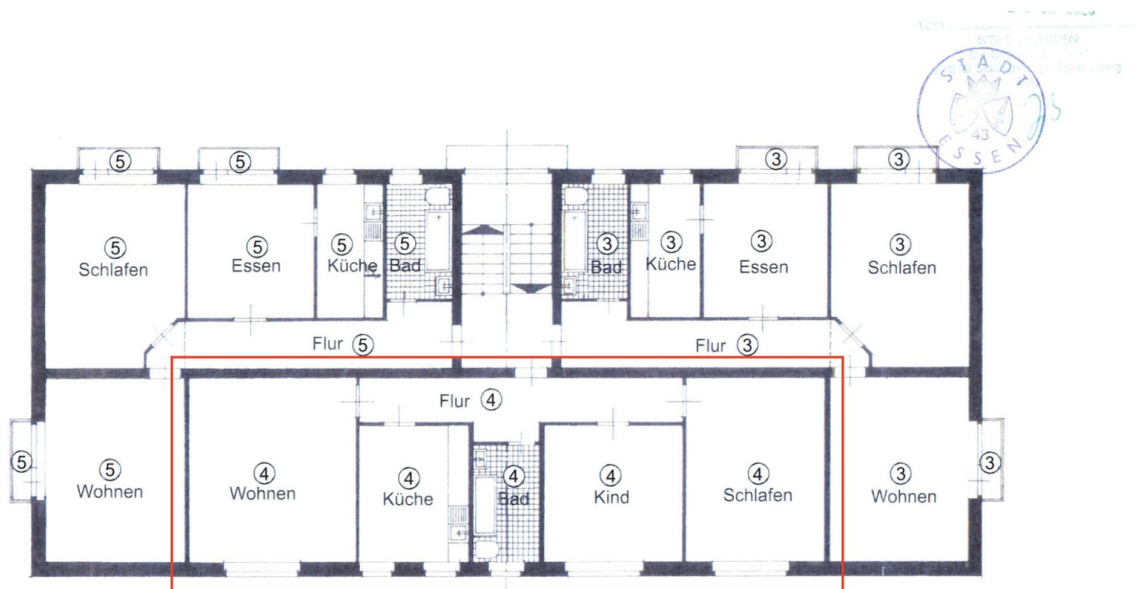


Badezimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



1. Obergeschoss M 1:100

Abgeschlossenheitserklärung Engelsbecke 22 - Essen, den

Grundriss