

## Eigentumswohnung mit viel Potenzial!

45145 Essen / Frohnhausen, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: MM-005997



Wohnfläche ca.: **146,05 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **255.000 EUR**



## Eigentumswohnung mit viel Potenzial!

Objekt ID	MM-005997
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	(Frohnhausen) 45145 Essen / Frohnhausen Nordrhein-Westfalen
Etage	1
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	146,05 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Separate WC	1
Balkone	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Baujahr	1980
Zustand	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Balkon, Dusche, Garage, Garten/Gartennutzung, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Kamin, Keller, Massivbauweise, Separates WC
Käuferprovision	3,57 % inkl. Mehrwertsteuer
Hausgeld	225 EUR
Kaufpreis	255.000 EUR



## Objektbeschreibung

Herzlich Willkommen in Essen-Frohnhausen!

Heute präsentieren wir Ihnen eine Eigentumswohnung im ersten Obergeschoss eines Dreiparteienhauses.

Beim Betreten der Wohnung, welche eine Wohnfläche von ca. 104,80 Quadratmetern umfasst, werden Sie von einer geräumigen Diele in Empfang genommen. Diese offeriert Ihnen den Zutritt zu allen weiteren Räumlichkeiten. Der einladende Schnitt des Wohnbereiches ermöglicht es Ihnen, eine große Wohnlandschaft mit einem Essbereich zu kombinieren und Ihren Wohnwünschen freien Raum zu lassen. Der angrenzende Balkon lädt zum Verweilen im Freien ein. Das Schlafzimmer bietet Ihnen die Möglichkeit, sowohl ein großes Doppelbett, als auch einen Kleiderschrank unterzubringen. Zwei weitere Räumlichkeiten stehen Ihnen zur individuellen Nutzung zur Verfügung. Ein Badezimmer mit einer Dusche und einer Wanne, sowie ein separiertes Gäste-WC runden das Wohnangebot in diesem Geschoss ab.

Im Dachgeschoss der Immobilie befindet sich der zweite Teil unseres Angebots. Die Erweiterungs-/ Nutzfläche umfasst ca. 41,25 Quadratmeter und bietet Ihnen zusätzlich zwei Räumlichkeiten zur individuellen Nutzung sowie eine Küche und ein Bad mit Dusche.

Abgerundet wird unser Angebot mit zwei Garagen im Garagenhof sowie mit einem Sondernutzungsrecht des hinter dem Garagenhof gelegenen Gartens. Eine Waschküche sowie ein Kellerabteil stehen Ihnen ebenfalls zur Verfügung.

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

## Ausstattung

- Ruhige und dennoch zentrale Lage von Essen Frohnhausen
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 3 Parteien
- Baujahr 1980

Wohnfläche: ca. 104,80 Quadratmeter im 1. Obergeschoss, aufgeteilt wie folgt:

- Geräumiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon
- Zwei weitere Räumlichkeiten zur individuellen Nutzung
- Küche
- Diele
- Bad mit Wanne und Dusche
- Abstellraum
- Gäste WC
- Kamin



Die Beheizung erfolgt über eine Elektro Fußbodenheizung.  
Die Einheit ist derzeit für 919,65€ kalt, inkl. einer Garage vermietet.

Nutzfläche/ Erweiterungsfläche: ca. 41,25 Quadratmeter im Dachgeschoss der Immobilie, aufgeteilt wie folgt:

- Eingangs-/ Mehrzweckraum
- Wohn- und Schlafzimmer
- Küche
- Bad mit Dusche

Die Beheizung erfolgt über eine Nachtspeicherheizung.

- 2 Garagen
- Sondernutzungsrecht für die Gartenfläche hinter dem Garagenhof mit einer überdachten Abstellfläche
- Kellerabteil
- Waschküche

## Sonstiges

Die Informationen über die angebotenen Immobilien sind nur für den Interessenten bestimmt und müssen streng vertraulich behandelt werden. Die Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ist ohne unsere ausdrückliche Genehmigung nicht erlaubt. Bei Zuwiderhandlung haften Sie für die uns entgangene Provision und sind gegebenenfalls auch für weitere eingetretene Schäden schadenersatzpflichtig. Dieser Nachweis gilt für ein Jahr. In dieser Zeit sind Sie uns gegenüber provisionspflichtig auch dann, wenn Sie dieses Objekt über einen anderen Makler oder direkt vom Eigentümer erwerben.

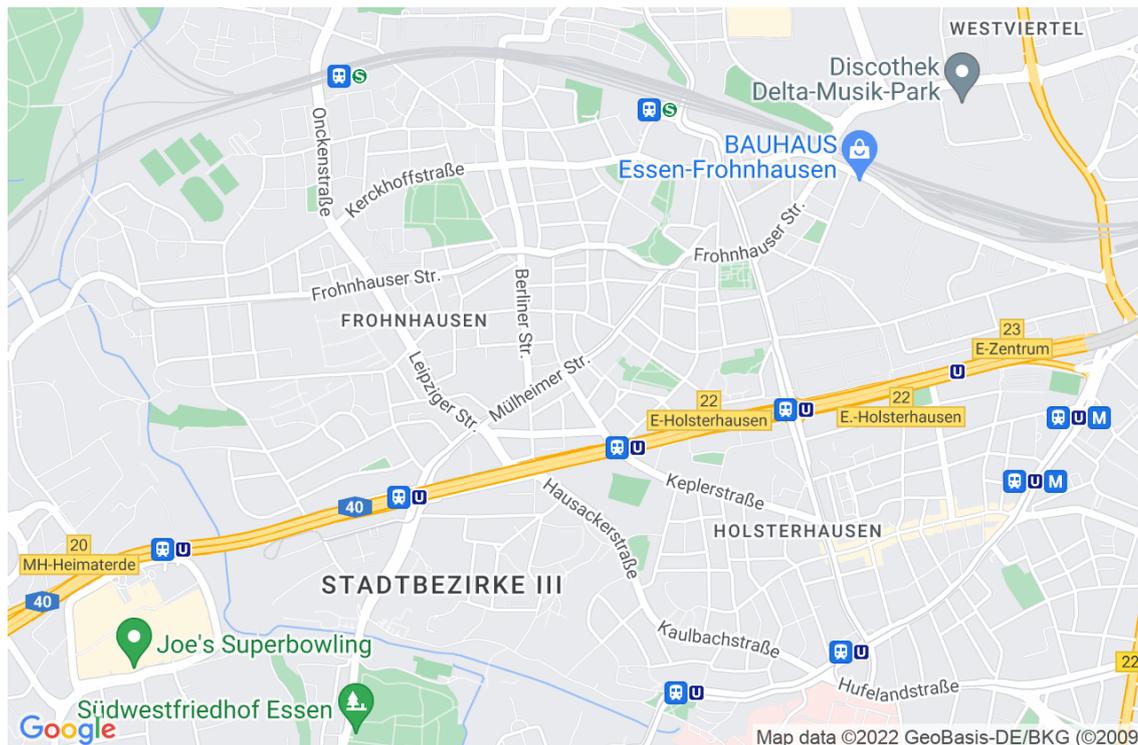
## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	02.03.2025
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1980
Primärenergieträger	Strom
Endenergieverbrauch	95,90 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	C



## Lage

Dieses Objekt liegt absolut zentral in Frohnhausen nahe dem Stadtzentrum. Inmitten der zahlreichen Wohngebiete Frohnhausens gibt es mehrere, ursprünglich zur Erholung von Krupparbeitern angelegte Parks, wie den Riehlpark, den Westpark, den Gervinus- oder den Alfredspark. Fußläufig erreichen Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, diverse Banken, Postfilialen, Kindergärten und Schulen sowie div. Sportmöglichkeiten. Die Anbindung ist durch die Anschlussstelle Frohnhausen der A 40 hervorragend. Die Endhaltestelle der Straßenbahnlinie 109 und die U-Bahnlinie 18 halten in unmittelbarer Nähe, zudem gibt es die S-Bahn-Haltestellen Essen-Frohnhausen und Essen-West. Des Weiteren verläuft der Radschnellweg RS 1 in der Nähe und bietet die Möglichkeit der sportlichen Betätigung, wie eine gute Anbindung auf diesem Wege in die Nachbarstädte.





Ansicht Diele



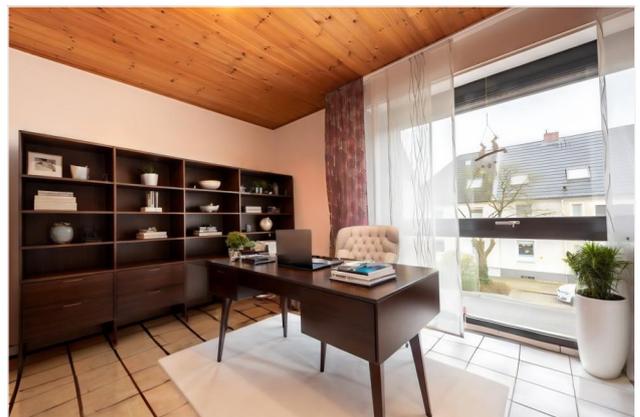
Weitere Ansicht Diele



Ansicht Wohn- und Essbereich



Ansicht Schlafbereich



Ansicht Arbeits- oder Gästezimmer





Ansicht Küche



Ansicht Bad mit Dusche und Wanne



Weitere Ansicht Bad mit Dusche und Wanne



Ansicht Gäste WC



Heizkamin



Ansicht Balkon





Weitere Ansicht Balkon



Ansicht Eingang/ Mehrzweckraum DG



Ansicht Schlaf- und Wohnzimmer DG



Weitere Ansicht Schlaf- und Wohnzimmer DG



Ansicht Bad mit Dusche DG



Weitere Ansicht Eingang/ Mehrzweckraum DG





Ansicht Küche DG



Weitere Ansicht Küche DG



Ansicht Garten



Weitere Ansicht Gsrten



Überdachte Abstellfläche Garten



Ansicht Garagenhof

