



Immobilien-Exposé

**Moderne Maisonettewohnung mit
hochwertiger Ausstattung und zwei
Balkonen in Essen-Frintrop**

Objekt-Nr.:

6147

Wohnung zum Kauf

in 45359 Essen / Frintrop



Details

Käuferprovision zzgl. USt.

**3,57 % inkl. gesetzlicher
MwSt.**

Wohnfläche (ca.)

97,54 m²

Zimmer

3

Nutzfläche (ca.)

12 m²

Etage

3

Anzahl Etagen

3

Anzahl Schlafzimmer

1

Anzahl Badezimmer

2

Anzahl Stellplätze

1

Anzahl separate WCs

1

Anzahl Balkone

2

Baujahr

1990

Stellplatzpreis (Garage)

0 €

Garagenanzahl

1

Zustand

voll saniert

Unterkellert

Ja

Beschreibung

Diese exklusive 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von 97 m² bietet modernen Komfort und eine durchdachte Raumaufteilung über zwei Etagen. Sie besticht durch lichtdurchflutete Räume, hochwertige Ausstattung und eine zentrale Lage, die alles bietet, was das Herz begehrt.

Die Wohnung wurde im Jahr 2022 umfassend modernisiert und zeigt sich heute in einem zeitgemäßen, modernen Design.

Besonders hervorzuheben sind die Decken-Spots, die in der gesamten Wohnung installiert wurden und für eine gleichmäßige, angenehme Beleuchtung sorgen. Der neue Vinylboden, der in Holzoptik verlegt wurde, unterstreicht das moderne Ambiente und ist gleichzeitig pflegeleicht

und robust. Die Bäder wurden ebenfalls komplett erneuert und entsprechen nun höchsten Standards – mit stilvollen Fliesen, modernen Sanitäreinrichtungen und einer eleganten, zeitgemäßen Ausstattung. Ein weiteres Highlight der Wohnung sind die großen Dachflächenfenster, die für eine außergewöhnliche Belichtung und ein weitläufiges Raumgefühl sorgen. Diese Fenster bringen nicht nur viel Tageslicht in die Räume, sondern bieten auch einen tollen Ausblick und tragen zur angenehmen Atmosphäre bei.

Im unteren Bereich der Wohnung erwartet Sie ein großzügiges und helles Wohnzimmer, das mit großen Fenstern für viel Tageslicht sorgt und direkt Zugang zum ersten Balkon bietet. Der offene Schnitt ermöglicht eine harmonische Verbindung zwischen dem Wohnbereich und der hochwertigen Einbauküche, die mit modernen Geräten ausgestattet ist.

Über eine Treppe gelangen Sie in den oberen Bereich der Maisonette, der das Schlafzimmer sowie das Gäste-WC beherbergt. Das Schlafzimmer ist geräumig und lichtdurchflutet und bietet einen ruhigen Rückzugsort. Vom Schlafzimmer aus haben Sie Zugang zum zweiten Balkon, der einen schönen Ausblick bietet und zu entspannten Momenten im Freien einlädt. Das Gäste-WC auf dieser Etage sorgt für zusätzlichen Komfort und macht die Raumaufteilung besonders praktisch.

Für behagliche Wärme sorgt die Gaszentralheizung, die für eine gleichmäßige und effiziente Temperatur sorgt. Die Wohnung ist energetisch äußerst effizient und sorgt dadurch für geringe Heizkosten.

Ein Garagenstellplatz rundet das Angebot ab und bietet sicheren Platz für Ihr Fahrzeug. Dieser kann für einen Aufpreis von 10.000€ zusätzlich erworben werden.

Die Wohnung befindet sich in einer zentralen Lage mit ausgezeichneter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangebote. Sie bietet den perfekten Rückzugsort für all diejenigen, die modernes Wohnen in einer attraktiven Umgebung suchen.

Ausstattung

- + 2 Balkone
- + Hochwertige Einbauküche
- + Lichtdurchflutete Räume
- + Gaszentralheizung
- + Garage kann gegen einen Aufpreis gekauft werden
- + Moderne Ausstattung

- + Zentrale Lage
- + Gäste WC
- + Smart Home Funktion
- + Decken-Spots

Sonstiges

Eine Besichtigung sagt mehr als das beste Exposé, denn dieses dient nur als Vorabinformation.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und beruhen ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber übermittelt wurden. Wir bitten um Verständnis, dass wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie Aktualität keine Haftung übernehmen können.

Wir sind nach dem Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, die Identität der Käufer und Verkäufer festzuhalten. Hier bitten wir um Verständnis, dass wir hier vollständige Kopien des Personalausweises anfertigen oder diese optisch digital erfassen.

HINWEIS: Käuferprovision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. verdient und fällig nach Abschluss der notariellen Beurkundung. Die Provision errechnet sich aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis. Es gibt eine Vereinbarung über eine Verkäufer-Courtage in gleicher Höhe.

Bitte beachten Sie, dass nur vollständig ausgefüllte Kontaktformulare (vollständiger Name, aktuelle Privatanschrift, (Mobil-) Rufnummer, E-Mail Adresse) für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins berücksichtigt werden können. Besichtigungstermine sind kurzfristig nach vorheriger Terminabstimmung mit uns möglich. Von unangemeldeten Besuchen im Haus bitten wir unbedingt abzusehen.

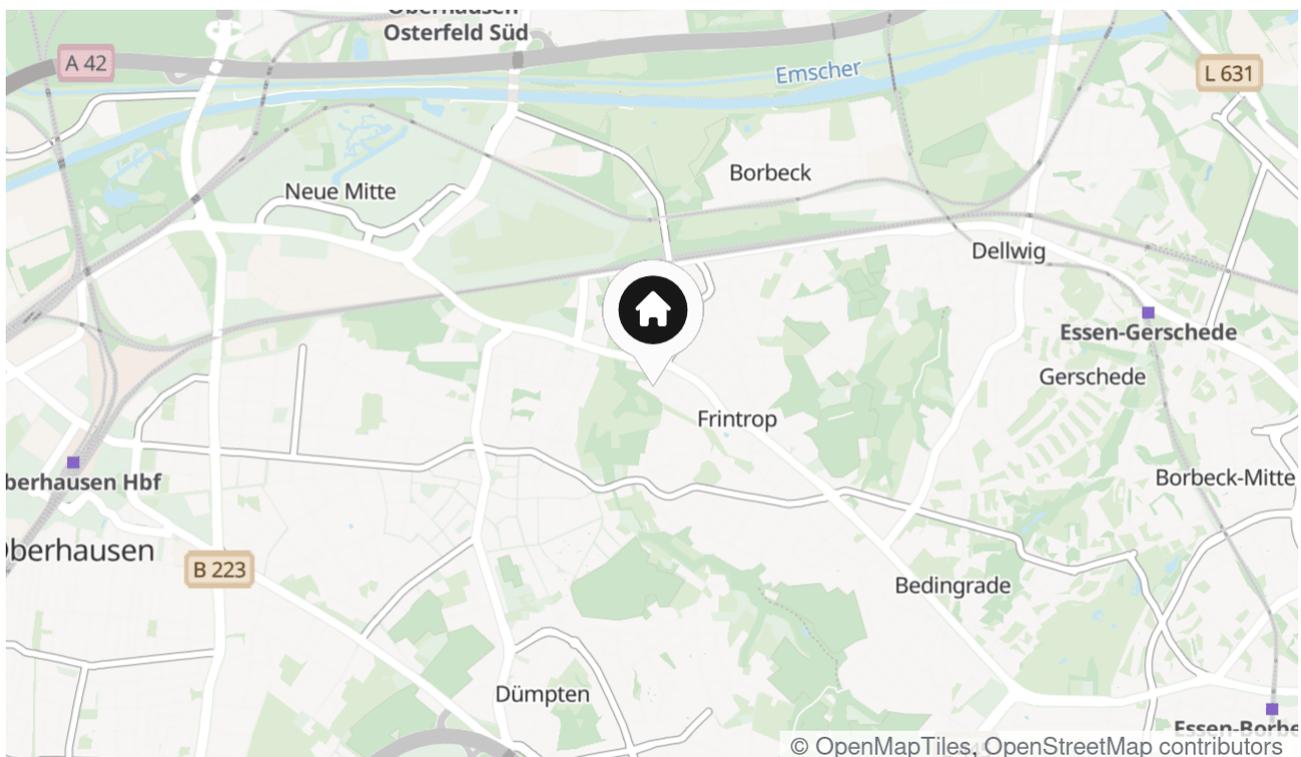
Lage & Umgebung

45359 Essen / Frintrop

Die Eigentumswohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus in einer ruhigen Anliegerstraße zugehörig zu dem beliebten Stadtteil Essen-Frintrop. Die Infrastruktur ist optimal, es sind Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Dienstleistungen, Restaurants, Schulen und Kindergärten fußläufig erreichbar, ebenso auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die nächsten Bus- und Straßenbahnhaltestellen erreichen Sie in ca. zwei bis fünf Gehminuten.

Der Stadtteil liegt in dem 3-Städte-Eck, die Zentren von Essen, Mülheim und Oberhausen sind nicht weit entfernt. Die Autobahnen A 40 und A 42 können Sie in wenigen Fahrminuten erreichen.

Für die Freizeitgestaltung bietet sich das nahe gelegene Westfield Centro (ehemals CentrO Oberhausen) mit vielen Shoppingmöglichkeiten, kulinarischen Angeboten und diversen Einrichtungen (z.B. Sea Life Aquarium, König-Pilsner-Arena) an. Naturliebhaber können sich im ca. 3 Gehminuten entfernten Naturschutzgebiet Hexbachtal entspannen, Fahrradwege sind in ausreichendem Maß vorhanden. Aber auch Essen selbst bietet ein abwechslungsreiches Freizeitangebot mit ausgebauten Strecken entlang der alten Industriekultur, dem Grugapark oder dem Baldeneysee.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

Energieausweis

Endenergieverbrauch

47 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart

Gas

Wesentlicher Energieträger

GAS

Gültig bis

07.03.2032





Wohnzimmer



Wohnzimmer



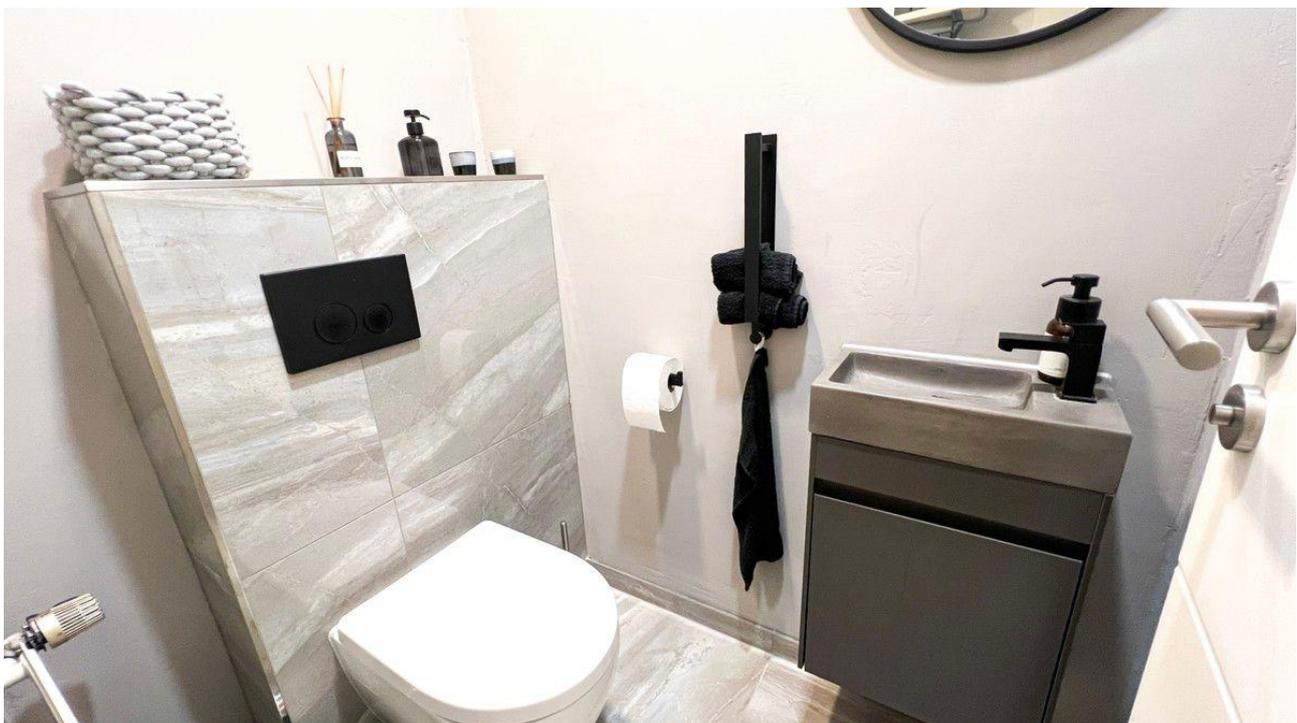
Wohnzimmer



Küche



Badezimmer



Gäste-WC



Gästezimmer



Gästezimmer



Flur Dachgeschoss



Schlafzimmer Dachgeschoss



Flur



Balkon



Außenfoto



Breukelmannhof_16_-_Dachgeschoss_[2_2]



Breukelmannhof_16_-_2__Obergeschoss_[1_2]

Kontakt

Wierig Immobilien GmbH

Frintroper Straße

45359 Essen / Frintrop

Telefon: +49 1522 6980528

E-Mail: mb@wierig-immo.eu

Ihr Ansprechpartner

Herr Marvin Böck

Impressum

www.wierig.eu/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.wierig.eu

