



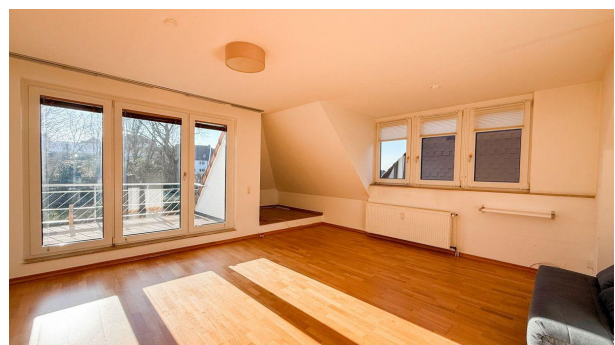
Immobilien-Exposé

**Wohnen im Grünen: Exklusive
Maisonettewohnung mit großer
Dachterrasse in Sackgasse in Essen-
Frintrop**

Objekt-Nr.:
6166

Wohnung zum Kauf

in 45359 Essen



Details

Abstellraum

Käuferprovision zzgl. USt.

3,57 % inkl. MwSt.

Wohnfläche (ca.)

125 m²

Zimmer

3

Kategorie

Gehoben

Etage

2

Anzahl Schlafzimmer

2

Anzahl Badezimmer

2

Anzahl Stellplätze

1

Anzahl Terrassen

1

Baujahr

1991

Stellplatzpreis (Garage)

10.000 €

Garagenanzahl

1

Zustand

gepflegt

Dachform

Satteldach

Bauweise

Massiv

Unterkellert

Ja

Küche

Einbauküche

Boden

Parkett

Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Essen-Frintrop!

Diese stilvolle Maisonette-Wohnung, erbaut im Jahr 1991, vereint höchsten Wohnkomfort mit zeitloser Eleganz und steht ab sofort zum Kauf bereit. Auf ca. 125 m² Wohnfläche verteilt sich die Wohnung über zwei Ebenen, die Ihnen einen optimal durchdachten Grundriss bieten.

Im 2. Obergeschoss empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, der in eine modern ausgestattete Küche übergeht – welche optional übernommen werden kann. Vom Eingangsbereich gelangen Sie außerdem in das helle Wohn- und Esszimmer, das direkten Zugang zu einer nach Süden ausgerichteten Dachterrasse bietet. Ein zusätzliches Arbeitszimmer mit integriertem Abstellraum komplettiert das Raumangebot auf dieser Etage. Ebenso finden Sie hier ein helles und großzügiges Tageslichtbad mit Dusche.

Im Dachgeschoss befindet sich das gemütliche Schlafzimmer mit Ankleide, ergänzt durch ein helles Tageslichtbad, das mit Badewanne und Waschbecken ausgestattet ist. Der Parkettboden in der Wohnung verleiht ein warmes, einladendes Ambiente.

Ein besonderes Highlight bildet die großzügige Dachterrasse, die Ihnen einen privaten Rückzugsort im Freien bietet – ideal zum Entspannen oder für gesellige Zusammenkünfte mit Familie und Freunden. Zudem sorgt der vorhandene Keller für zusätzlichen Stauraum, und eine Garage kann optional erworben werden.

Diese gepflegte Immobilie in begehrter Lage ist die perfekte Wahl für anspruchsvolle Käufer, die Komfort und Stil schätzen. Diese Wohnung eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einmaligen Angebot, das sofort für Sie verfügbar ist.

Ausstattung

- + Wohnfläche: ca. 125 m² auf zwei Ebenen
- + Baujahr: ca. 1991
- + Etage: 2. Obergeschoss + Dachgeschoss
- + 3 Zimmer
- + Großzügiger, lichtdurchfluteter Eingangsbereich
- + Offener Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Dachterrasse
- + Dachterrasse mit elektrischer beleuchteter Markise
- + Arbeitszimmer mit Abstellraum
- + Gemeinschaftsgarten
- + Garage mit elektrischem Sektionaltor
- + Kellerraum
- + Einbauküche (optional übernehmbar)
- + sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger

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

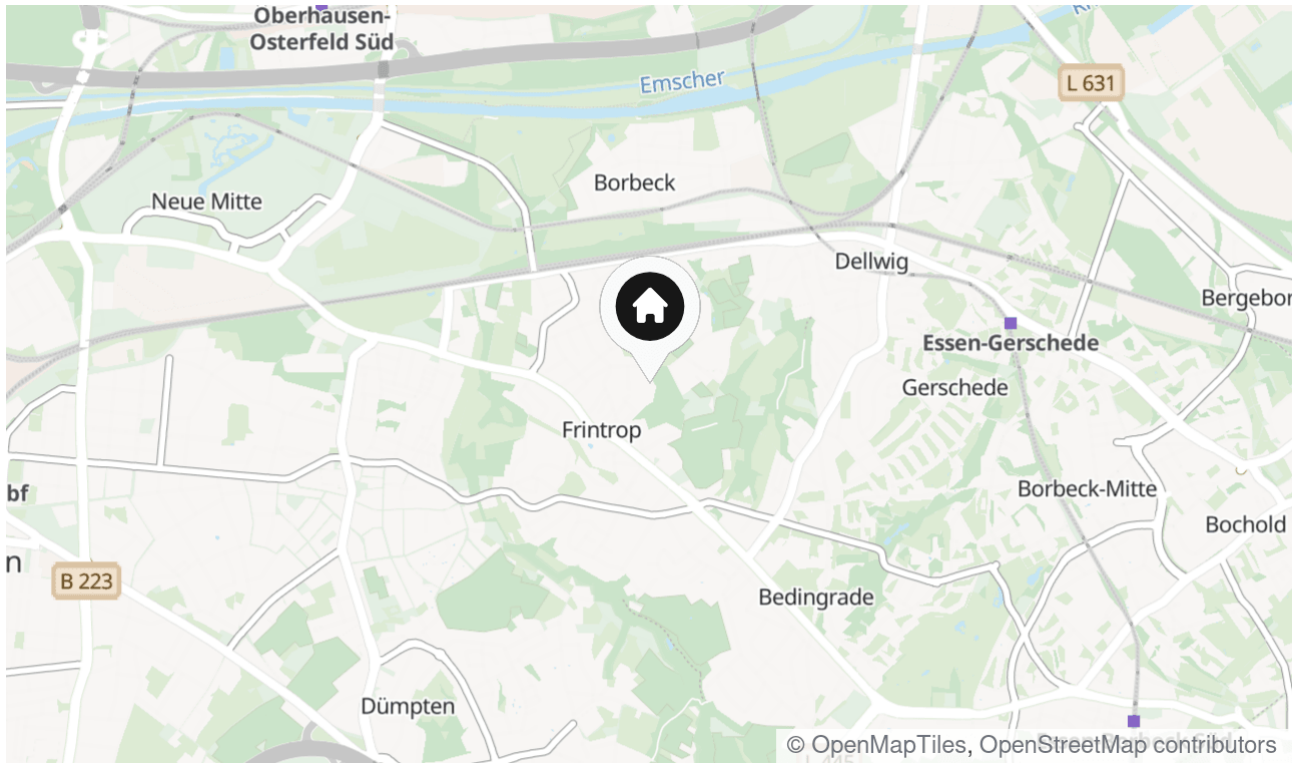
Diese Maisonettewohnung in einer verkehrsberuhigten Straße vereint ländliche Idylle mit städtischer Nähe. Der Stadtteil Frintrop besticht durch seine grüne, ruhige Atmosphäre – ideal für Naturliebhaber und Familien. Das Highlight der Immobilie ist die private Dachterrasse, von der Sie einen atemberaubenden Blick in den weitläufigen Gemeinschaftsgarten und die umliegende grüne Landschaft genießen. Eingebettet in einer Sackgasse garantiert die Lage absolute Ruhe, während Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Naherholungsgebiete nur wenige Minuten entfernt sind.

Umgeben von naturnahen Flächen bietet die Wohnung direkten Zugang zum Gemeinschaftsgarten, der zum Verweilen einlädt. Nur einen kurzen Spaziergang entfernt liegt der Donner-Berg – ein beliebtes Naherholungsgebiet mit Wanderwegen, Spielplätzen und Aussichtspunkten. Für ausgedehnte Spaziergänge oder Radtouren eignen sich auch die nahen Naturschutzgebiete, die Ruhe und frische Luft garantieren.

Der tägliche Bedarf ist schnell gedeckt: Einzelhandel, Bäckereien und Apotheken liegen in unmittelbarer Nähe. Kulinarische Abwechslung bieten Restaurants oder gemütliche Cafés.

Trotz der ländlichen Idylle ist die Anbindung exzellent: Durch nahegelegene Bushaltestellen und der Bahnhof Essen-Dellwig verbinden Sie schnell mit der Essener Innenstadt, Oberhausen oder Mülheim. Autofahrer erreichen über die A40/A42 in wenigen Minuten das Ruhrgebiet und in ca. 30 Minuten den Flughafen Düsseldorf.

Diese Maisonettewohnung ist ein Juwel für alle, die Ruhe schätzen, ohne auf Infrastruktur zu verzichten. Die Kombination aus Dachterrassen-Charme, grüner Umgebung und kurzen Wegen zu Schulen, Einkauf und Naherholung macht sie zur perfekten Wahl für Familien, Naturliebhaber und Ruhesuchende. Der Gemeinschaftsgarten und die gepflegte Nachbarschaft runden das harmonische Gesamtbild ab.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

Energieausweis

Endenergieverbrauch

87,90 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart

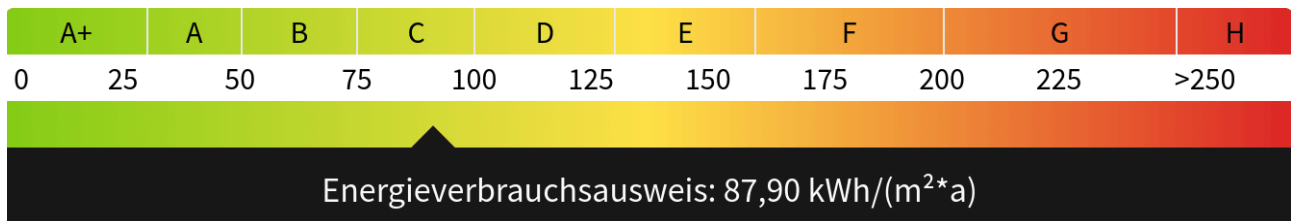
Gas

Wesentlicher Energieträger

GAS

Gültig bis

22.03.2030





Außenansicht



Außenansicht



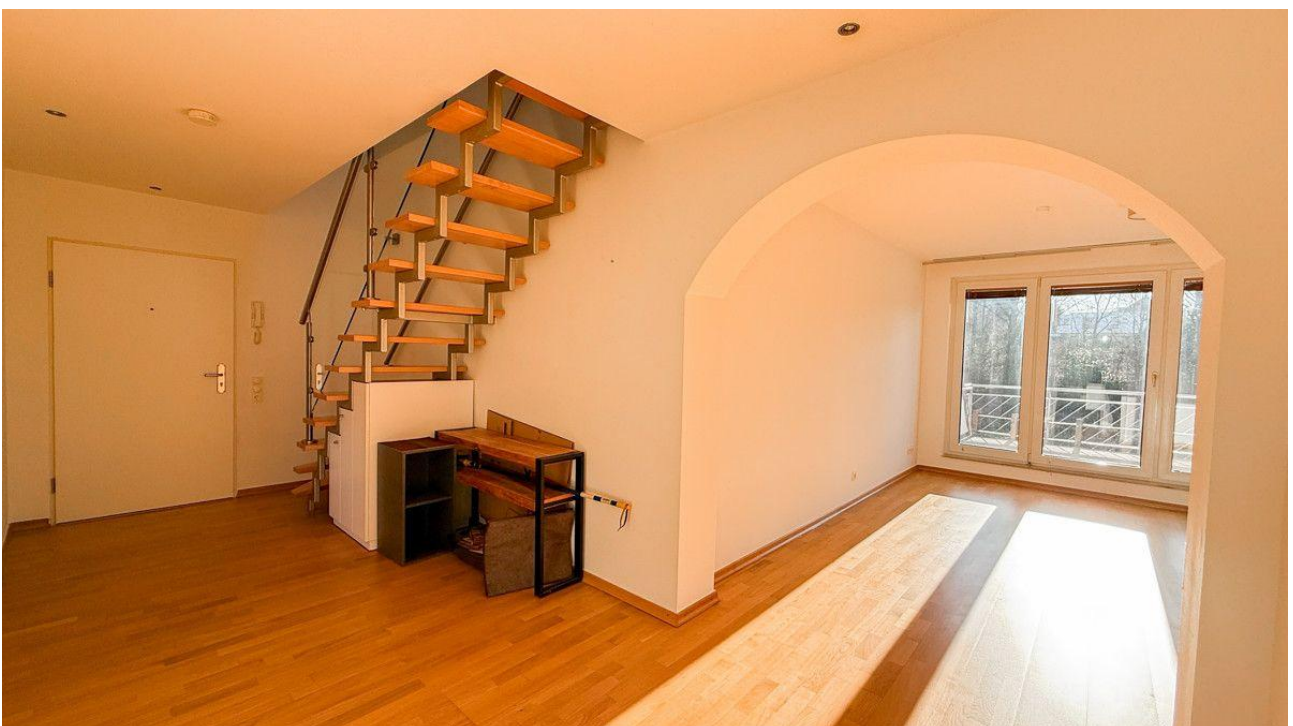
Wohn-und Essbereich



Wohn-und Essbereich



Wohn-und Essbereich



Diele



Arbeitszimmer mit Abstellraum



Arbeitszimmer mit Abstellraum



Badezimmer



Badezimmer



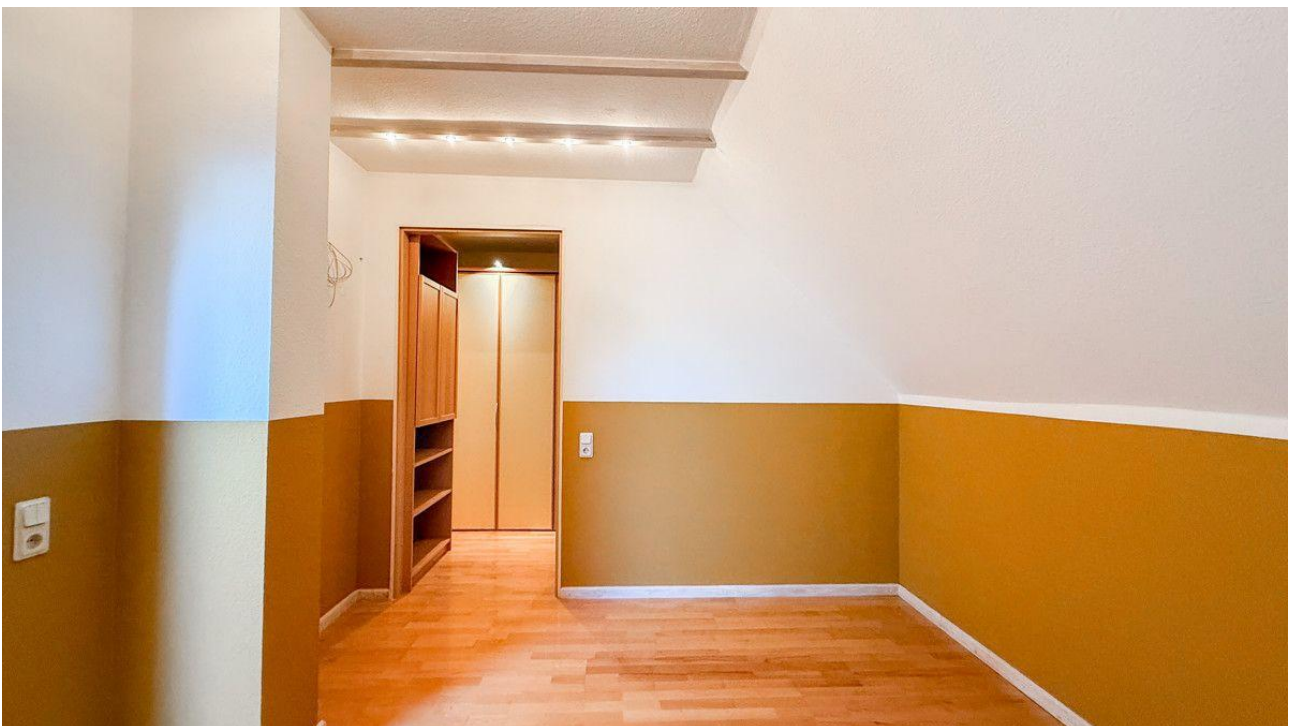
Küche mit Einbauküche



Küche mit Einbauküche



Küche mit Einbauküche



Schlafzimmer mit Ankleidezimmer DG



Badezimmer DG



Dachterasse



Dachterrasse



Garten



Grundriss 2. OG



Grundriss DG

Kontakt

WIERIG Immobilien GmbH

Frintroper Str. 414

45359 Essen / Frintrop

Telefon: 0201 60 99 79 40

E-Mail: cf@wierig-immo.eu

Ihr Ansprechpartner

Frau Celine Fuhlrott

Impressum

www.wierig.eu/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.wierig.eu

