

Exposé

Maisonette in Essen

sanierte 2,5 Zimmer Maisonette Wohnung in Essen-Heidhausen - PROVISIONSFREI



Objekt-Nr. OM-324489

Maisonette

Verkauf: **329.000 €**

Ansprechpartner:
Anton Falke
Mobil: 0162 4562226

45239 Essen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1976	Hausgeld mtl.	326 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	2,50	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	88,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

PROVISIONSFREI

Diese 2,5-Zimmer-Maisonette besticht durch ihren besonderen Schnitt, helle Räume und ein offenes Wohnkonzept. Im unteren Bereich verbindet sich die modern geschnittene Küche mit einem einladenden Essbereich und einem sonnigen Südbalkon, der zum Entspannen einlädt.

Die obere Etage bietet ein luftiges Wohnzimmer und ein gemütliches Schlafzimmer, die durch ihre Helligkeit und Großzügigkeit überzeugen. Das neue, hochwertig ausgestattete Badezimmer rundet das Gesamtbild ab und verleiht der Wohnung eine luxuriöse Note.

In perfekter Lage und einer gepflegten Nachbarschaft verspricht diese Wohnung ein angenehmes und stilvolles Wohngefühl.

Ausstattung

Diese Maisonette-Wohnung wurde im Jahr 2024 umfassend saniert und hochwertig ausgestattet:

Elektrik: Die gesamte Elektrik, einschließlich Leitungen und Sicherungen, wurde vollständig erneuert und auf den Stand von 2024 gebracht.

Badezimmer: Das Bad wurde komplett neu gestaltet, mit neuen Wasser- und Abwasserleitungen sowie modernen Armaturen und hochwertigen Materialien.

Böden und Wände: Sämtliche Böden wurden erneuert, und die Wände wurden auf höchstem Niveau (Q4) verspachtelt und fertiggestellt.

Fenster: Bis auf ein Fenster wurden alle Fenster ersetzt und auf einen modernen Standard gebracht.

Grundriss: Der Grundriss wurde geöffnet, um ein großzügiges und offenes Wohngefühl zu schaffen.

Treppe: Die Treppe wurde vollständig überarbeitet und in neuem Glanz erstrahlt.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Sonstiges

PROVISIONSFREI

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Lagen im Essener Süden, in Heidhausen. Eingebettet in ein ruhiges und grünes Umfeld, bietet die Umgebung eine perfekte Mischung aus städtischer Infrastruktur und naturnahem Wohnen. In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Cafés, während der Baldeneysee und weitläufige Waldgebiete schnelle Erholung garantieren.

Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung sind sowohl die Essener Innenstadt als auch umliegende Städte wie Düsseldorf und Wuppertal bequem erreichbar. Diese Lage vereint Lebensqualität, Komfort und Freizeitmöglichkeiten auf ideale Weise.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	94,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Essbereich

Exposé - Galerie



Essbereich



Wohnen

Exposé - Galerie



Wohnen



Wohnen

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Balkon

Exposé - Anhänge

1. Exposé



Willkommen
in Ihrem neuen
Zuhause.



EXPOSÉ

Frisch
sanierte
2,5 Zimmer
Wohnung

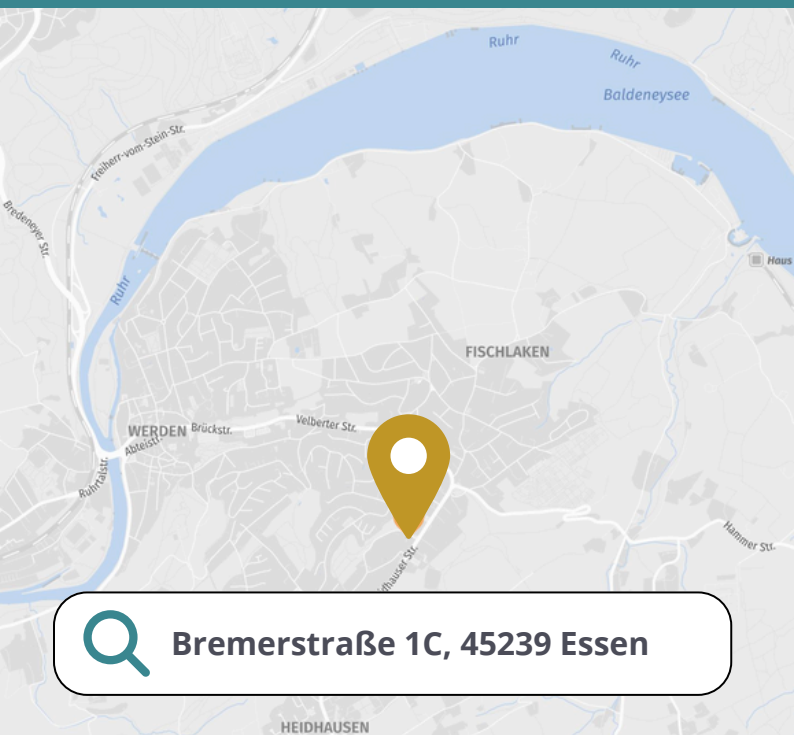


Lagebeschreibung

Die Wohnung liegt in einer der besten Lagen im Essener Süden, Heidhausen. Ruhig und grün gelegen, verbindet die Umgebung städtische Infrastruktur mit naturnahem Wohnen.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Cafés sind nahegelegenen, während der Baldeneysee und Wälder Erholung bieten.

Durch die gute Verkehrsanbindung sind die Essener Innenstadt und Städte wie Düsseldorf und Wuppertal schnell erreichbar – eine ideale Kombination aus Lebensqualität, Komfort und Freizeitmöglichkeiten.

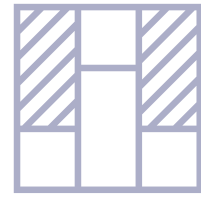


Bremerstraße 1C, 45239 Essen

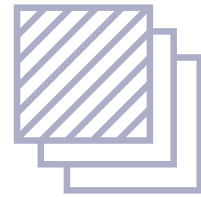
Betreten Sie eine helle Wohnung voller Behaglichkeit.

Im November 2024 unterzog sich die Wohnung einer umfassenden Sanierung, während die ausschließlich hochwertige Sanitärausstattungen namhafter Hersteller zum Einsatz kamen.

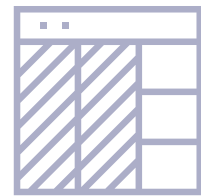
- 3 großzügige Räume mit Laminatboden "Eiche Natur"
- vollständig saniertes Badezimmer
- neue Elektroinstallation
- neue Fenster (Velux mit elektrischen Rollos)
- Süd-West Balkon
- Einziehen und wohlfühlen: ab sofort



Maisonette



vollständig
saniert



hoch modernes
Badezimmer





BILDER

Küche & offenes
Esszimmer

Die in diesem Exposé
gezeigten Möblierungen
dienen als **Visualisierung**
und stellen dar, wie die
Räume **eingrichtet werden**
können. Die tatsächlichen
Räumlichkeiten werden
unmöbliert übergeben.

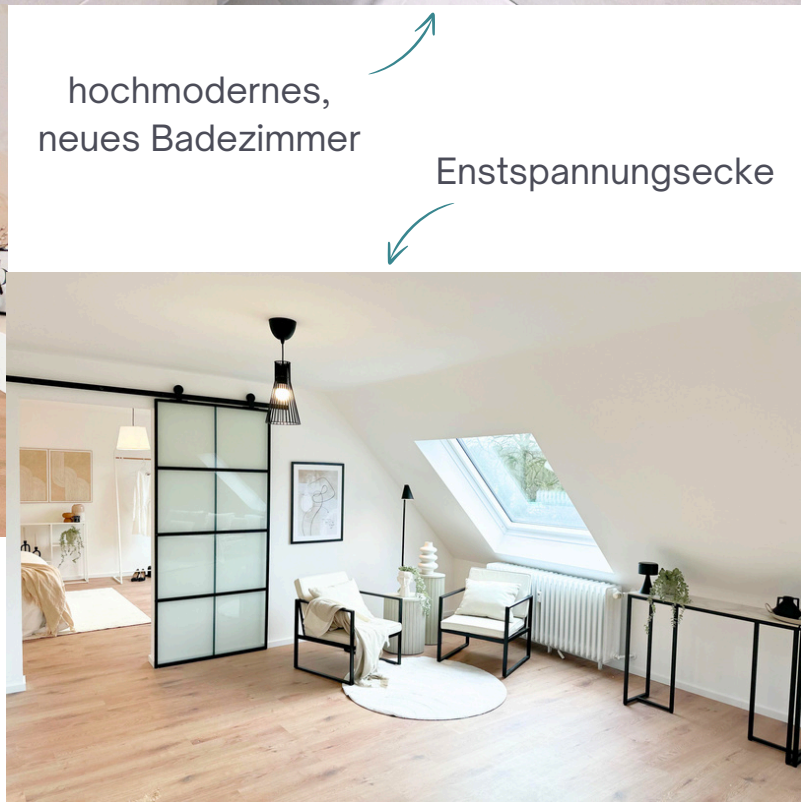


hochmodernes,
neues Badezimmer

Entspannungsecke



Wohnzimmer



BILDER



Schlafzimmer



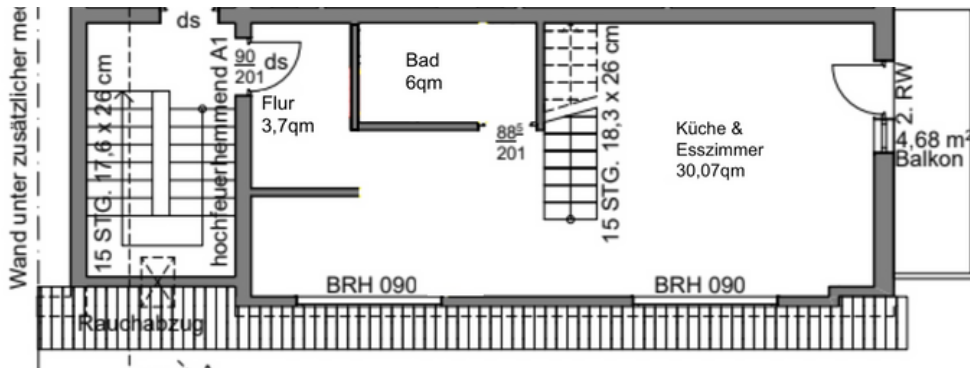
Treppe als
Eyecatcher



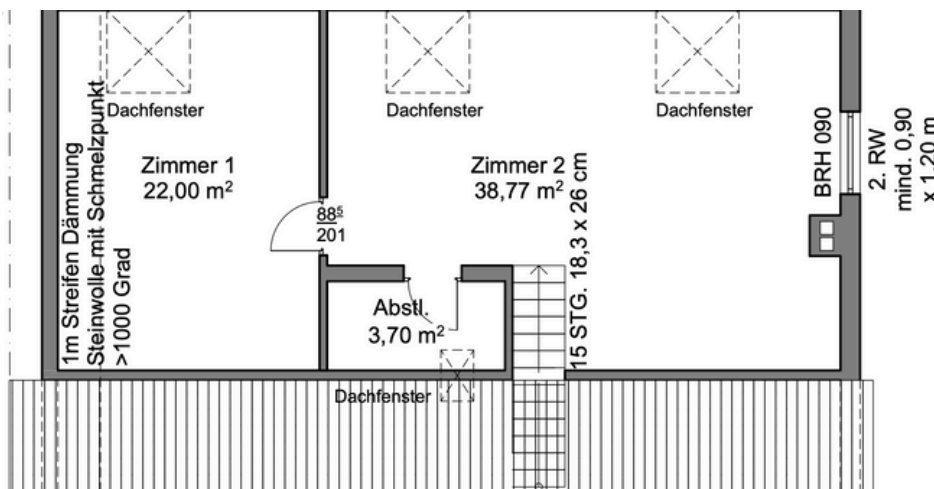
Südbalkon

Die in diesem Exposé gezeigten Möblierungen dienen als **Visualisierung** und stellen dar, wie die Räume **eingrichtet werden können**. Die tatsächlichen Räumlichkeiten werden **unmöbliert übergeben**.

Grundrisse



Ebene 1



Ebene 2



Details

Hausgeld inkl. Heizung: 326 Euro

3. OG

Energieeffizienzklasse: C

1 Süd-West Balkon

Wohnfläche ca. 88 m²

2,5 Zimmer Wohnung

Baujahr 1976

frisch saniert 2024

Ölheizung, Heizkessel (2010/14)

Neue Fenster

neue Elektrik

Kellerraum

keine Provision



Kaufpreis

329.000 €



Konnten wir Ihr Interesse wecken?



Falkenblick Immobilien

Ansprechpartner:
Anton Falke

verkauf@falkenblick-immo.com
Tel.: 0162 / 456 222 6