

# Exposé

## Wohnung in Essen

### 3-Zi-Wohnung mit zwei Balkonen in Essen-Holsterhausen von privat



Objekt-Nr. OM-328342

#### Wohnung

Verkauf: **269.000 €**

Ansprechpartner:  
Konstantin Logachev

45147 Essen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	93,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	355 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ausstattung:

- 3. OG (die einzige Wohnung auf der Etage), ca. 93 qm (inkl. zwei Balkone).
- Großer Flur (ca. 10 qm), von dem aus alle Zimmer zu erreichen sind.
- Wohnzimmer (ca. 28 qm) mit offener Küche (durch eine Küchen-/Bartheke getrennt) und einem Balkon zur Gartenseite.
- Schlaf-/Kinder-/Arbeitszimmer (ca. 13,5 qm) mit einem Balkon zur Gartenseite.
- Schlaf-/Kinder-/Arbeitszimmer (ca. 16 qm) zur Straßenseite.
- Abstellraum (ca. 3,3 qm) mit Anschlüssen für Waschmaschine und Abluft-Trockner.
- großes Badezimmer mit Fenster (ca. 14 qm) und einer Eckbadewanne sowie einer separaten Dusche.
- Gäste-WC (ca. 3,3 qm).

Weitere Informationen:

- Endenergieverbrauch des Gebäudes: 97 kWh/m<sup>2</sup>a (Energieklasse C) (vorhandener Energieausweis vom Januar 2019).
- Alle Wohnräume verfügen über Laminat.
- Die offene Küche ist grau gefliest. Die Einbauküche in Holzoptik (inkl. Geschirrspülmaschine, Ofen, Ceran-Kochfeld und Abluft nach draußen) wird mitverkauft.
- Die Wohnung ist mit doppelverglasten Fenstern (Bj. 2012) und einem elektronischen Durchlauferhitzer (ausgetauscht in 2013) ausgestattet.
- Beheizt wird die Wohnung über eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2002. Zwei Heizkörper (im Wohn- und Badezimmer) wurden im November 2024 erneuert.
- Das Gäste-WC wurde 2015 saniert.
- Das Haus ist sehr gepflegt und wird ständig modernisiert (z.B. Fenster im Treppenhaus, Elektrik im Keller, Hausschließungsanlage usw.).

Sonstiges:

- Die Wohnung wurde ca. 2006/07 komplett saniert (zwei Wohnungen zusammengelegt, Bäder etc.) und hat Potential einer 4-Zi-Wohnung. Das große Badezimmer könnte zu einem vierten Zimmer zurück- und das Gäste-WC sowie Abstellkammer zu Badezimmern umgebaut werden.
- Zurzeit ist die Wohnung mit einer Jahreskaltmiete von 9420 € vermietet.

## Ausstattung

**Fußboden:**

Laminat

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Bei Fragen und Interesse an einer Besichtigung bitten wir Sie uns per Kontaktformular oder E-Mail zu kontaktieren. Wir freuen uns auf Ihre Nachrichten!

## **Lage**

Die Wohnung liegt in der Schadowstraße, zentral aber dennoch sehr ruhig. Die Uni-Kliniken sind fußläufig zu erreichen. Schulen (z.B. Städtische Gesamtschule Holsterhausen in der Keplerstr.), Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten (z.B. Aldi in der Keplerstr.) etc. befinden sich ebenfalls in der fußläufigen Entfernung. Der Fahrradweg beginnt um die Ecke.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	97,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Küche



Balkon links

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon rechts



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Gäste-WC