

Essen / Frohnhausen

# Probier's mal mit Gemütlichkeit! Schöne Maisonette-DG-Wohnung in Frohnhausen

Property ID: 24029026



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 225.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 92 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 24029026 - 45145 Essen / Frohnhausen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24029026 - 45145 Essen / Frohnhausen

## At a glance

Property ID	24029026	Purchase Price	225.000 EUR
Living Space	ca. 92 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	2		
Rooms	3		
Bedrooms	1		
Bathrooms	1	Modernisation / Refurbishment	1997
Year of construction	1938	Condition of property	Well-maintained
		Equipment	Balcony

Property ID: 24029026 - 45145 Essen / Frohnhausen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	178.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	26.04.2031	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1938

Property ID: 24029026 - 45145 Essen / Frohnhausen

## The property



Property ID: 24029026 - 45145 Essen / Frohnhausen

## The property



Property ID: 24029026 - 45145 Essen / Frohnhausen

## The property



Property ID: 24029026 - 45145 Essen / Frohnhausen

## The property





Property ID: 24029026 - 45145 Essen / Frohnhausen

## The property



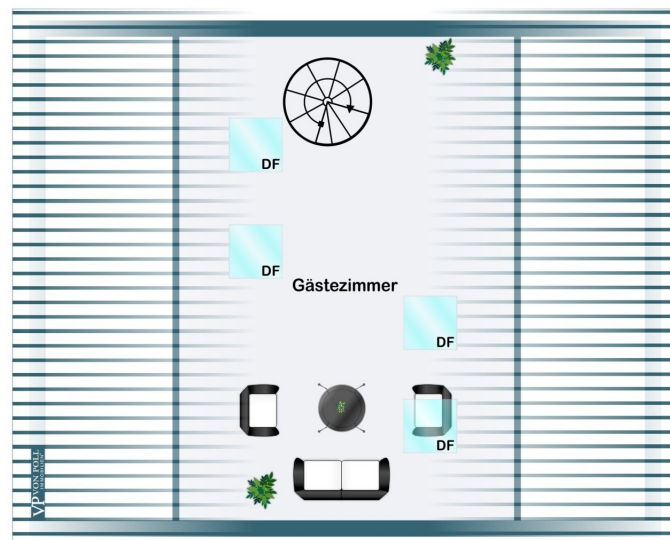
Property ID: 24029026 - 45145 Essen / Frohnhausen

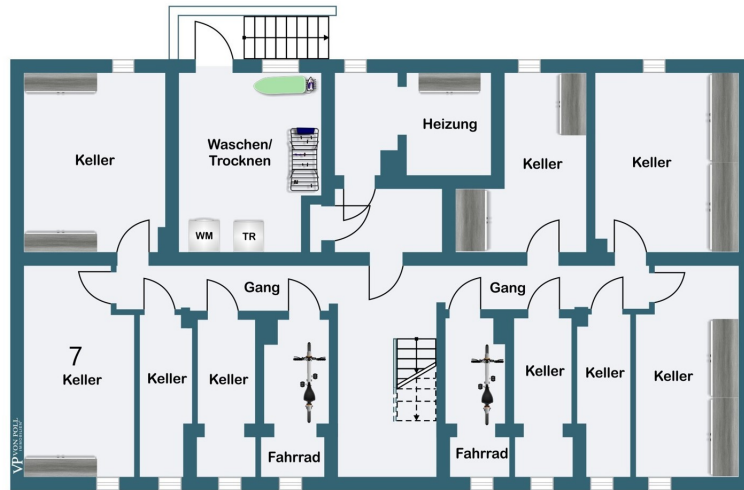
## The property



Property ID: 24029026 - 45145 Essen / Frohnhausen

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24029026 - 45145 Essen / Frohnhausen

## A first impression

Diese charmante 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung aus dem Jahr 1938 (Kernsanierung 1997/1998) bietet auf ca. 92 m<sup>2</sup> ein ideales Zuhause für Einzelpersonen oder Paare. Die Dachgeschoss-Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und verbindet Wohnkomfort mit einer gemütlichen Atmosphäre. Die Sprossenfenster verleihen der Wohnung zusätzlich Charme. Über die Diele gelangen Sie in den offenen Küchen-, Wohn- und Essbereich. Die in die Dachschräge integrierte Einbauküche nutzt den vorhandenen Raum optimal und sorgt für ein offenes, freundliches Ambiente. Ergänzt wird die Küche durch einen stilvollen Tresen, der nicht nur als zusätzlicher Arbeitsplatz dient, sondern auch zum gemütlichen Verweilen einlädt. Von hier kommt man direkt auf die kleine, mit Holz beplankte Dachterrasse, die sich ideal für einen morgendlichen Kaffee oder entspannte Abende im Freien eignet. Vom Wohnbereich aus erreicht man sowohl das schöne Schlafzimmer, als auch das Badezimmer, welches mit einer Badewanne und einer separaten Dusche ausgestattet ist. Dank eines Fensters wird es von natürlichem Tageslicht durchflutet. Eine Wendeltreppe führt vom Hauptraum in den ausgebauten Spitzboden, der als flexibles Raumkonzept genutzt werden kann. Ob als Gästezimmer, Schlaf-, oder als ruhiger Arbeitsbereich – dieser Raum bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und besticht durch seine Gemütlichkeit unter dem Dach. Zusätzlich gehört zur Wohnung ein eigener Kellerraum, der für weiteren Stauraum sorgt und eine Aussenfläche zur Errichtung eines Stellplatzes. Insgesamt bietet diese Maisonette-Wohnung mit ihrer durchdachten Raumaufteilung, der gemütlichen Dachterrasse und den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten des Dachspitzes ein komfortables und schönes Wohnerlebnis. Für weitere Informationen und zur Vereinbarung einer Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Property ID: 24029026 - 45145 Essen / Frohnhausen

## Details of amenities

- Maisonette-Wohnung
- Einbauküche mit Tresen
- Sprossenfenster
- Dachterrasse mit Holzbelag
- Fenster im Badezimmer
- Handtuchwärmer im Badezimmer
- wertige Materialien
- wohnlich ausgebaute Nutzfläche im Spitzboden
- Kellerraum
- Sondernutzungsfläche im Außenbereich für PKW-Stellplatz

Property ID: 24029026 - 45145 Essen / Frohnhausen

## All about the location

Essen-Frohnhausen Der Essener Stadtteil Frohnhausen liegt westlich des Essener Stadtzentrums und ist nicht zuletzt wegen seiner verkehrsgünstigen Lage beliebt. Hier überwiegt die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern mit ansprechenden Eigentumswohnungen. Diese Lage bietet eine gute Infrastruktur und durch die optimale Anbindung an die Autobahnen A40 und A42 erreichen Sie in wenigen Autominuten die Städte im Ruhrgebiet. Zum Shoppen gelangen Sie mit dem Auto oder dem öffentlichen Nahverkehr schnell in die Innenstadt von Essen. In direkter Umgebung finden sich ausreichend Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Schulen.

Property ID: 24029026 - 45145 Essen / Frohnhausen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.4.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 178.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938. Die  
Energieeffizienzklasse ist F.



Property ID: 24029026 - 45145 Essen / Frohnhausen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Frank Kups

---

Rüttenscheider Straße 160 Essen

**E-Mail:** [essen@von-poll.com](mailto:essen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)