

Essen / Frintrop

# Hier werden alle glücklich! Großes EFH, Generationenhaus - Sie suchen aus.

????????? ??????????: 25029001



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

???? ??????: 765.000 EUR • ??????????: ca. 294 m<sup>2</sup> • ??????????: 7 • ??????? ????: 1.150 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25029001 - 45359 Essen / Frintrop

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25029001 - 45359 Essen / Frintrop

?? ??? ??????

???????? ??????????	25029001	????? ???????	765.000 EUR
????????????	ca. 294 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????????	7	????????????????	????????????????
???????????? ???	4	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	3		
????? ?????????????	1998	????????	???????
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????	????????????	????????
		????????????????????	ca. 80 m <sup>2</sup>
		??????	??????
		??????	WC ????????????, ??????, ??????, ?????, ???????????????? ????????

???????? ??????????: 25029001 - 45359 Essen / Frintrop

????????????? ???????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	???????	????????? ????????	123.60 kWh/m²a
???????????????	17.12.2034	?????????????	
???????????????????		?????????????	D
?????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	???????	?????????????	
		????? ??????????????	1998
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ?????: 25029001 - 45359 Essen / Frintrop

?? ????????



??????? ???????: 25029001 - 45359 Essen / Frintrop

?? ????????



???????? ?????: 25029001 - 45359 Essen / Frintrop

?? ????????



???????? ?????????: 25029001 - 45359 Essen / Frintrop

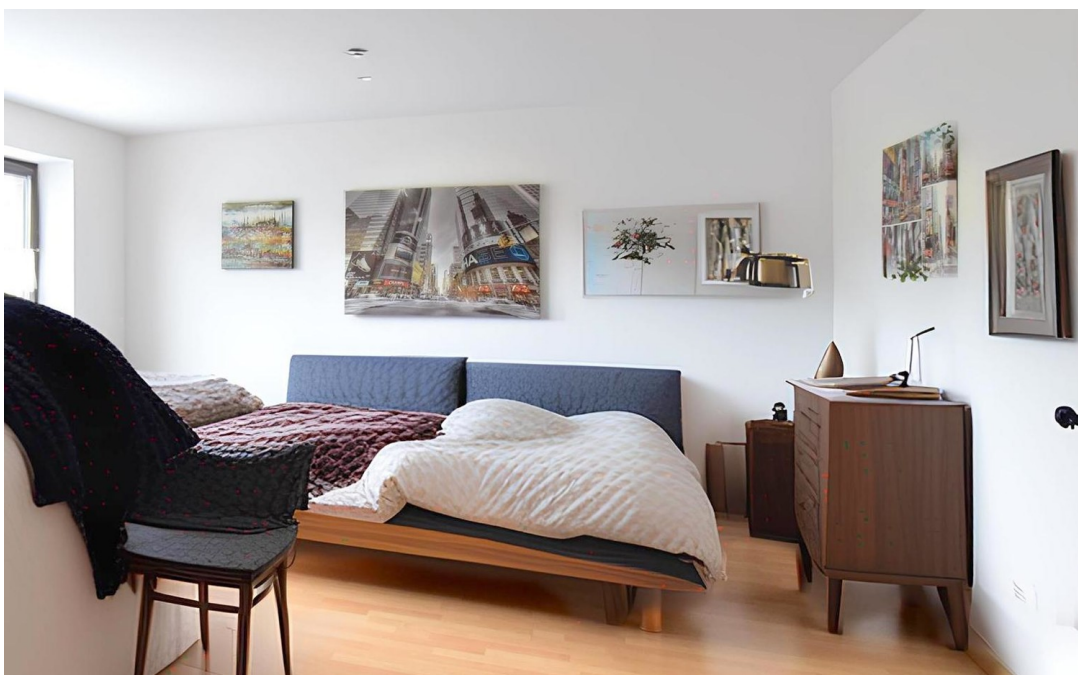
?? ?????????





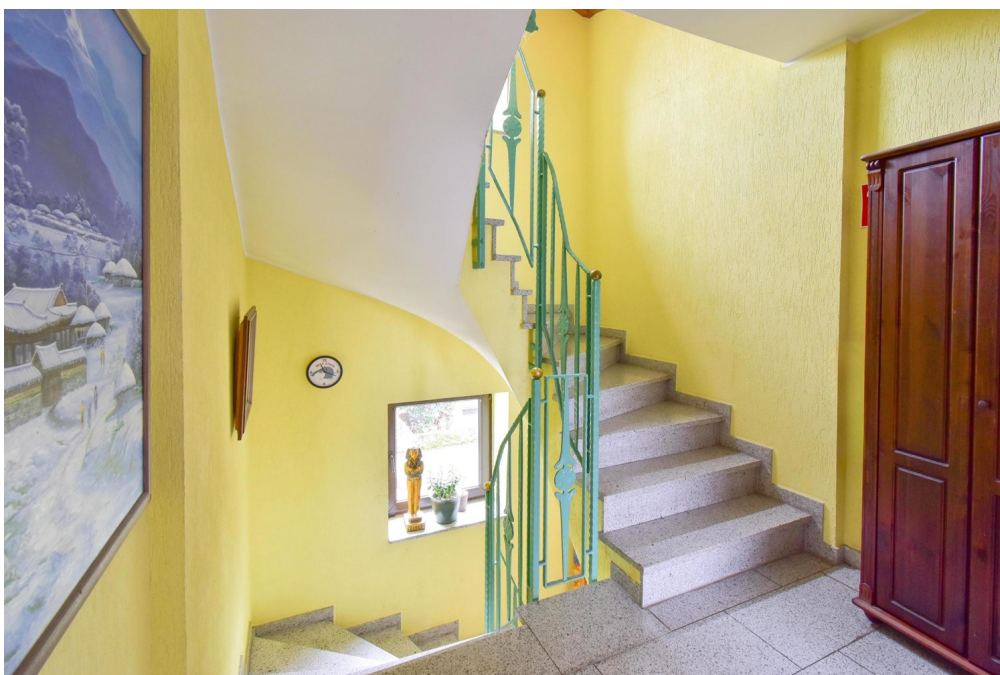
???????? ?????????: 25029001 - 45359 Essen / Frintrop

?? ?????????



???????? ?????????: 25029001 - 45359 Essen / Frintrop

?? ?????????



???????? ?????????: 25029001 - 45359 Essen / Frintrop

?? ?????????



???????? ?????: 25029001 - 45359 Essen / Frintrop

?? ????????



????????? ??????????: 25029001 - 45359 Essen / Frintrop

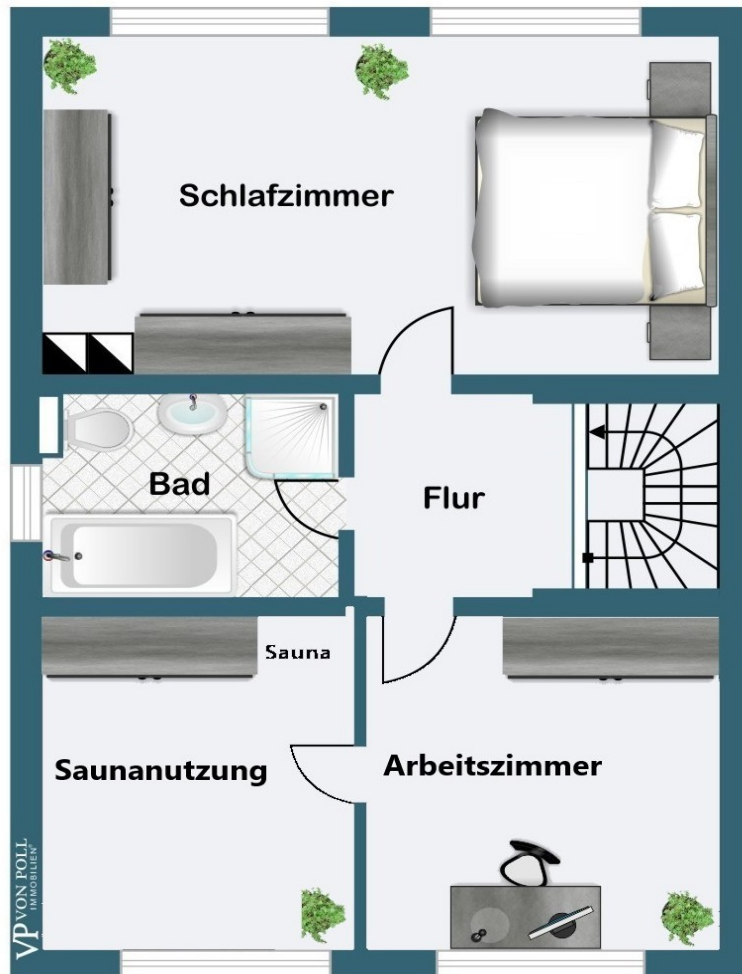
?? ??????????

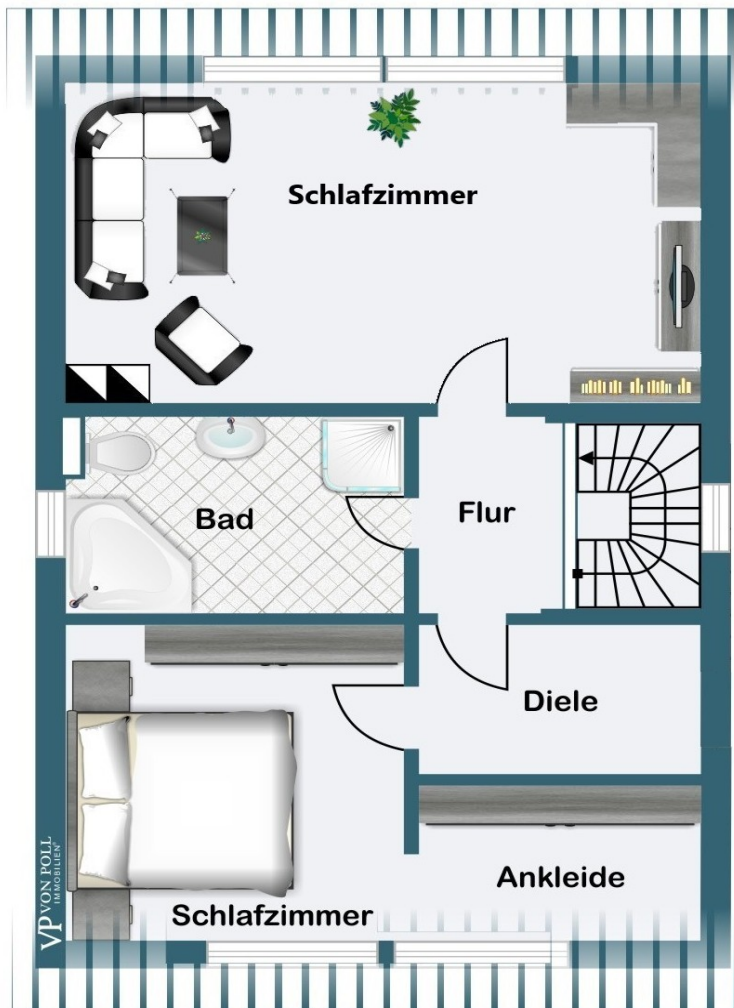


??????? ???????: 25029001 - 45359 Essen / Frintrop

??????

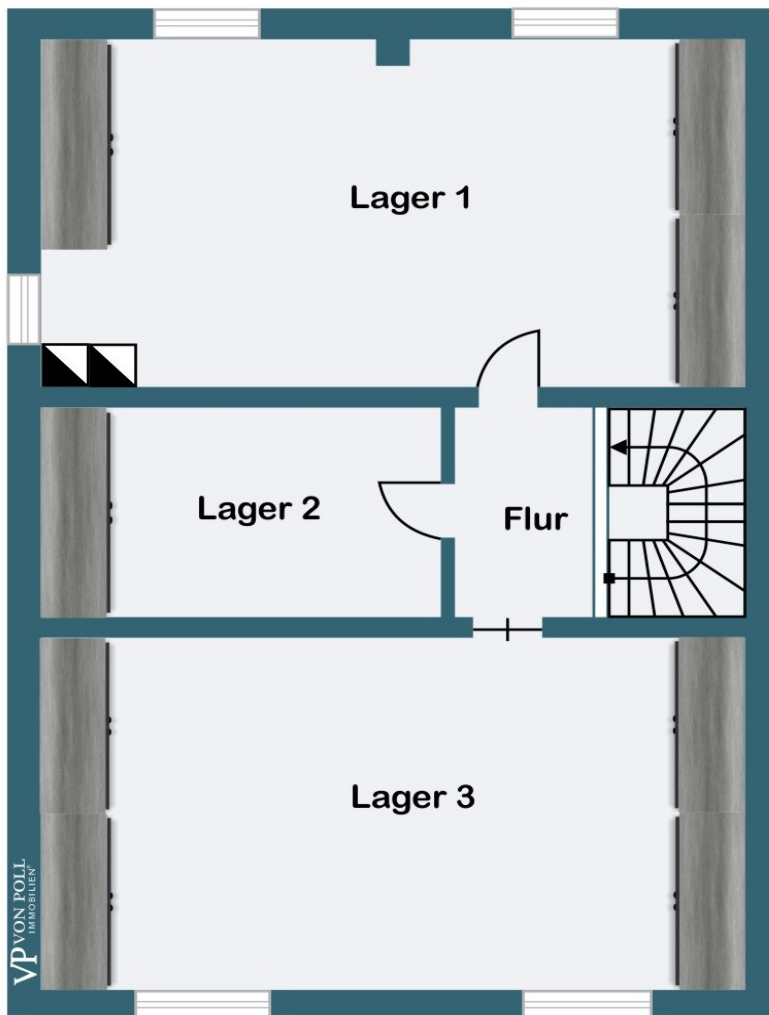












???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ???????: 25029001 - 45359 Essen / Frintrop

??? ?????? ???????????

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1998 bietet mit seiner soliden, zweischalig hinterlüfteten Klinkerfassade nicht nur zeitlose Eleganz, sondern auch eine hervorragende Bausubstanz. Auf ca. 294 m<sup>2</sup> Wohnfläche finden Sie großzügige Räumlichkeiten mit viel Platz und Flexibilität für verschiedenste Wohnkonzepte. Erdgeschoss – Herzstück des Hauses Das großzügige Wohnzimmer bildet den zentralen Treffpunkt des Hauses. Direkt angrenzend befindet sich der beheizte Wintergarten, der den Wohnbereich erweitert und ganzjährig eine lichtdurchflutete, einladende Atmosphäre schafft. Ob gemütliche Abende mit der Familie oder gesellige Zusammenkünfte mit Freunden – hier ist Wohlfühlen garantiert. Die großzügige Küche ist über den Flur erreichbar und bietet reichlich Platz für gemeinsames Kochen und gemütliche Mahlzeiten. Ein Gäste-WC rundet die diese Ebene ab. 1. Obergeschoss – Rückzug und Entspannung Im Obergeschoss erwartet Sie ein privater Rückzugsbereich. Hier befindet sich ein großzügiges Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein Arbeitszimmer, das durch seine Verbindung zu einem weiteren Raum, der mit einer Sauna ausgestattet ist, begeistert. 2. Obergeschoss – Großzügig und vielseitig Das zweite Obergeschoss überzeugt durch seine Flexibilität. Hier befinden sich ein großzügiges, individuell nutzbares Zimmer, ein zusätzliches Badezimmer sowie ein weiteres Schlafzimmer. Diese Etage bietet viel Raum für kreative Wohnkonzepte und persönliche Gestaltung. Das Dachgeschoss - ein besonderes Highlight Es verfügt über einen großen lichtdurchfluteten Raum mit integrierter Küchenzeile und eignet sich ideal fürs Homeoffice, für Gäste, oder für heranwachsende Kinder, die eigene Freiräume schätzen. Außenbereich: Der weitläufige Garten, der direkt vom Wintergarten aus zugänglich ist, lädt zu Freizeitaktivitäten, Entspannung und kreativer Gestaltung ein. Das große, ausgebaute Gartenhaus ist ein weiteres Highlight und eignet sich ideal als Rückzugsort oder für Feierlichkeiten. Eine Garage und ein Stellplatz sorgen für ausreichend Parkmöglichkeiten. Fazit – Ihr neues Zuhause mit Zukunftspotenzial Dieses großzügige Haus ist mehr als nur ein Wohnraum – es ist ein Ort zum Leben, Entspannen und Verwirklichen Ihrer Träume. Ob als geräumiges Einfamilienhaus, Mehrgenerationenhaus oder mit der Option es als Zweifamilienhaus umzubauen – die Möglichkeiten sind vielfältig.

???????? ??????????: 25029001 - 45359 Essen / Frintrop

????????????????? ??? ??????????

- Einfamilienhaus
- solide, zweischalig hinterlüftete Klinkerfassade
- Baujahr 1998
- guter Zustand
- Ruhige Lage in der Nähe vom Frintroper Markt
- Fußbodenheizung (2020 neue Heizanlage)
- Kamin
- Sauna (im 1.OG)
- großer beheizter Wintergarten
- Garten inkl. großem Gartenhaus
- 1 Garage und 1 Stellplatz
- geräumiger Keller

??????? ???????: 25029001 - 45359 Essen / Frintrop

??? ??? ??? ???????????

Essen-Frintrop ist ein charmantes und begehrtes Stadtviertel im Westen von Essen, das sich durch seine ruhige Wohnlage, eine ausgezeichnete Infrastruktur und eine naturnahe Umgebung auszeichnet. Der Stadtteil verbindet die Vorzüge des urbanen Lebens mit einer grünen und familienfreundlichen Atmosphäre. Frintrop bietet eine hervorragende Anbindung an das Verkehrsnetz. Über die Autobahnen A40 und A42 sowie die nahegelegene A3 sind die umliegenden Städte des Ruhrgebiets wie Duisburg, Oberhausen und Bochum schnell erreichbar. Zudem gibt es mehrere Bus- und Straßenbahnlinien, die eine bequeme Verbindung ins Essener Stadtzentrum sowie in die Nachbarstadt Oberhausen (z.B. Centro) gewährleisten. Der Hauptbahnhof Essen ist in etwa 15 Minuten mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Die Nähe zum Naherholungsgebiet „Kirchheller Heide“ sowie zum Rhein-Herne-Kanal bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten im Grünen. Spaziergänge, Radtouren und Joggingrouten führen durch die reizvolle Landschaft. Mit seiner hervorragenden Kombination aus Urbanität, Infrastruktur und Natur bietet Essen-Frintrop einen hohen Wohn- und Lebensstandard. Es ist der ideale Standort für Menschen, die Wert auf eine ruhige und dennoch zentral gelegene Umgebung legen.

???????? ??????????: 25029001 - 45359 Essen / Frintrop

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.12.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 123.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist D.

???????? ??????????: 25029001 - 45359 Essen / Frintrop

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)