



Immobilienexposé  
**VERKAUFT - Zuhause im Glück**


Objekt-Nr.:  
206417




## Haus zum Kauf

VERKAUFT - Zuhause im Glück

**Kaufpreis**  
389.000 €

 104 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 4  
Zimmer

 275 m<sup>2</sup>  
Grundstück (ca.)

 2  
Schlafzimmer

 1  
Badezimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	389.000 €
<b>Käuferprovision inkl. USt.</b>	3,57 %	

## Die Immobilie

**Objekt-Nr** 206417

<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	2
	Stellplatzpreis	0 €
	Stellplätze	1
	Stellplatzpreis (Garage)	0 €
	Garagenanzahl	1

<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	104 m <sup>2</sup>
	Zimmer	4
	Grundstück (ca.)	275 m <sup>2</sup>

<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Schlafzimmer	2
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl separate WCs	1

**Weitere Informationen** verfügbar ab nach Vereinbarung

<b>Zustand und Bauart</b>	Unterkellert	Ja
<b>Ausstattungsdetails</b>	Gartennutzung	✓
	Wintergarten	✓
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Etagenheizung

## Beschreibung

Zuhause im Glück!

Diese zauberhafte Immobilie, gelegen in einer ruhigen Lage im schönen Essen Frillendorf begeistert durch einen schönen, pflegeleichten Garten und einer gelungenen Aufteilung, die einem das perfekte Zuhause kreiert.

Betreten Sie die Immobilie, empfängt Sie ein kleiner aber feiner Eingangsbereich, der Ihnen den Weg zu Ihren Räumlichkeiten bereitet. Das große Wohnzimmer bietet Ihnen reichlich Platz für gemütliche Sitzmöbel und lässt sich mit Leichtigkeit zu Ihrem persönlichen Wohnmittelpunkt gestalten. Der Kamin verleiht den wohligen Charme und vermittelt, verbunden mit dem hochwertigen Parkettboden, ein stimmiges Gesamtbild.

Die gegenüberliegende Küche, bietet den nötigen Platz um für Sie und Ihre Freunde ausgiebig zu kochen. Im angrenzenden, 2016 erbauten Wintergarten, bestückt mit großen, dreifachverglasten Frontfenstern und einem traumhaften Oberlicht, können Sie Ihre Gerichte verköstigen und ausgelassene Abende genießen. Einen wunderschönen Blick auf

Ihren Garten gibt es hier inklusive.

In Ihrem Garten können Sie erholsame Stunden an der frischen Luft genießen und haben Ihre persönliche Grünoase direkt vor der Tür.

Gehen Sie die Treppe in der Mitte des Flurs hinauf, eröffnet sich hier der Bereich Ihrer Privaträume. Zwei potentielle Schlafzimmer befinden sich auf dieser Etage, wobei eins ein Durchgangszimmer ist. Aktuell das eine als Schlafzimmer, das andere als Ankleidezimmer genutzt, stellen sich hier verschiedene Kombinationsmöglichkeiten zur Verfügung. Ob eine Kombination aus Schlafzimmer mit Ankleide oder mit einem Home-Office Bereich, hier können Sie Ihre Wünsche frei entfalten.

Ebenfalls auf dieser Etage finden Sie das großzügige Tageslichtbadezimmer vor. Ausgestattet mit einer Badewanne können Sie sich hier Ihren eigenen kleinen Wellnessbereich errichten und sich bei einem schönen Schaumbad erholen. Angrenzend befindet sich ein ca. 15 m<sup>2</sup> großer Dachbodenraum, der ideal als Abstellmöglichkeit dient.

Ein geräumiger Kellerbereich steht Ihnen in dieser Immobilie ebenfalls zur Verfügung. Abgerundet wird dieses Objekt mit einer Garage, die für Ihr Auto bereit steht.

Konnten wir Ihr Interesse wecken? Dann kontaktieren Sie uns gerne und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin mit uns.

## Ausstattung

- Schön, ruhige Lage
- 4 Zimmer
- Gelungen geschnittene 104 m<sup>2</sup> WFL

- Gartengrundstück ca. 275 m<sup>2</sup>
- Gas Heizung (ca. 2014)
- Angebauter Wintergarten (2016)
- Wintergarten ca. 14m<sup>2</sup>
- Dachpfannen neu beschichtet
- Fenster größtenteils aus 2023
- Tageslichtbadezimmer
- Gäste - WC
- Offener Küchenbereich
- Zwei Schlafzimmer, davon ein Durchgangszimmer
- Garage mit Zugang zum Garten
- Kellerbereich
- Separater Dachbodenraum

## Lage

Essen-Frillendorf ist ein Stadtteil im Osten von Essen und zeichnet sich durch seine ruhige und familienfreundliche Atmosphäre aus. Die Gegend bietet eine gute Infrastruktur mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten in der Nähe. Frillendorf ist von viel Grün umgeben und lädt zu Spaziergängen oder Fahrradtouren ein. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, sodass man schnell und bequem in die Essener Innenstadt gelangen kann. Insgesamt ist Essen-Frillendorf ein angenehmer Wohnort für Menschen, die eine ruhige Umgebung mit guter Anbindung an die Stadt schätzen.

## Sonstiges

Das Team von Hirschmann Immobilien begleitet Sie gerne bei der Suche nach der geeigneten Immobilie.

Schauen Sie auf unserer Homepage: [www.hirschmann-immobilien.de](http://www.hirschmann-immobilien.de)

Zudem sind wir Ihr Partner und Profi für den Verkauf Ihrer Immobilie. Nutzen Sie jetzt die Chance und lassen Sie Ihre Immobilie durch unsere Experten kostenfrei bewerten.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit kompletter Adresse inkl. Ihrer Rufnummer bearbeiten können.

Unsere Leistungen erbringen wir auf Basis unserer Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter [www.hirschmann-immobilien.de/AGB](http://www.hirschmann-immobilien.de/AGB) heruntergeladen werden können. Auf Wunsch senden wir Ihnen diese auch gerne zu. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grunderwerbsteuer, Notar und Grundbuchkosten sind

vom Käufer zu tragen.

Die Höhe der Courtage richtet sich nach den, ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) zu gleichen Teilen auf den Kaufpreis -einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer-vereinbart und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderungen. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

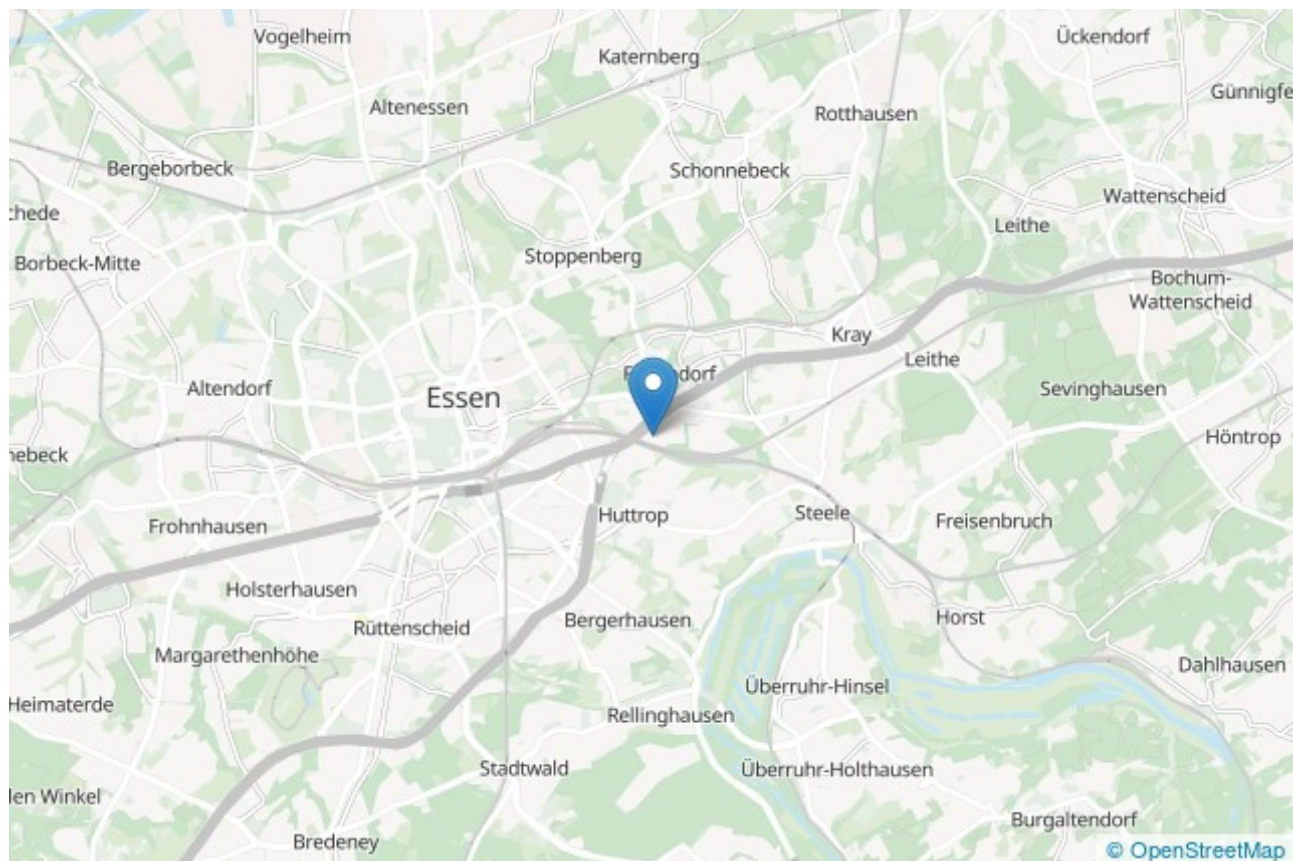
## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Charlotte Feller
<b>Telefon</b>	0201-874243720
<b>Ort</b>	45133 Essen
<b>E-Mail</b>	heisingen@hirschmann-immobilien.de
<b>Homepage</b>	<a href="https://www.hirschmann-immobilien.de">https://www.hirschmann-immobilien.de</a>



## Lage und Umgebung

45139 Essen - Frillendorf





Wintergarten



Gemütliche an der frischen Luft



Wohnzimmer



Küche



Gäste WC



Sonnengarten



Ausblick ins Grüne



Gartenfläche



Schlafrum



Ankleide/Home Office



Badezimmer



Eingangsbereich



Außenansicht