



Immobilienexposé  
**Clever angelegt in Frohnhausen**

Objekt-Nr.:  
206461




## Wohnung zum Kauf

Clever angelegt in Frohnhausen

**Kaufpreis**  
139.000 €

 **67 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche (ca.)

 **3**  
Zimmer

 **1961**  
Baujahr

 **2**  
Schlafzimmer

 **1**  
Badezimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	139.000 €
<b>Käuferprovision inkl. USt.</b>	3,57%	

## Die Immobilie

**Objekt-Nr** 206461

**Weitere Flächen** Wohnfläche (ca.) 67 m<sup>2</sup>  
Zimmer 3

**Räume und Flure** Lage im Objekt (Etage) 2  
Anzahl Schlafzimmer 2  
Anzahl Badezimmer 1

**Weitere Informationen** Vermietet ✓

**Zustand und Bauart** Baujahr 1961  
Unterkellert Ja

**Sonstige** Heizungsart Zentralheizung

## Beschreibung

Diese schöne Etagenwohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in zentraler Lage von Essen-Frohnhausen. Dank immer wieder durchgeführten Renovierungen und regelmäßiger Pflege präsentiert sich die Wohnung in einem sehr guten Zustand. Die vorteilhaft geschnittene Wohnung ist derzeit zu einer Jahresnettokaltmiete von 5.232,00 € vermietet und eignet sich insbesondere als Kapitalanlage hervorragend.

Der geräumige Flur begrüßt Sie mit seiner hellen Gestaltung und dem Zugang zu allen Räumen. Die Wohnräume sind mit Vinyl- und Laminatböden ausgestattet. Angenehme Zimmergrößen bieten viele verschiedene Möglichkeiten, um Ihre persönlichen Wünsche zu realisieren. So können Sie Ihrem Kind ein gemütliches Zimmer einrichten oder den Raum z.B. als Homeoffice nutzen. In dem geräumigen Wohnzimmer können Sie problemlos eine große Sofalandschaft unterbringen. Darüber hinaus findet hier ein Esstisch für die ganze Familie seinen Platz. Die großen Fenster lassen viel Licht und Sonne hinein und sorgen so für eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die separate Küche bietet genügend Platz um hier für Familie und Freunde zu kochen. Hier lässt sich zusätzlich ein kleiner Essbereich für das Frühstück einrichten.

Das Tageslichtbad wurde zeitlos mit weißen Fliesen gestaltet und bietet eine Badewanne zum Entspannen nach einem anstrengendem Tag.

Die Wohnung verfügt zusätzlich über zwei separate Kellerräume, welche für eine Menge Stauraum sorgen. Des Weiteren stehen eine Waschküche sowie ein Trockenboden zur Nutzung zur Verfügung.

Wer den ÖPNV bevorzugt, wird hier seine Vorteile erkennen, denn die Straßenbahn hält praktisch vor der Tür. So erreichen Sie innerhalb kürzester Zeit die Essener Innenstadt und den Hauptbahnhof, von wo aus Sie hervorragende Verbindungen in jegliche Richtungen

genießen. Fußläufig erreichen Sie auch in wenigen Gehminuten den Bahnhof Essen-West sowie jegliche Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs.

Überzeugen Sie sich selbst! Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin mit uns.

## Ausstattung

- Zentrale Lage
- Gepflegte Eigentumswohnung
- Gelungene Raumaufteilung
- 3 Räume
- Separate Küche
- ca. 67 m<sup>2</sup>
- Weiß gefliestes Tageslichtbad
- Badewanne
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Fernwärmeheizung

- Laminat- und Vinylbodenbelag
- Trockenboden
- Waschküche
- 2 separate Kellerräume

## Lage

Frohnhausen ist ein beliebter und belebter junger Stadtteil nahe dem Stadtzentrum von Essen. Inmitten der Wohngebiete, mit einigen schönen Altbauten, gibt es angelegte Parks wie den Riehlpark, den Westpark, den Gervinus- und Alfredspark, die entspannte Naherholung im Grünen mit viel Platz bieten. Am Marktplatz mit Wochenmarkt, in der Berliner Straße und rund um den Gervinusplatz gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie diverse Banken und eine große Postfiliale. Es sind fünf Grundschulen sowie auch weiterführende Schulformen ansässig. Das dichte Straßennetz ist mit der Anschlußstelle Frohnhausen direkt mit der A40 verbunden. Zwischen den Fahrspuren der Autobahn verkehrt die U-Bahnlinie 18, deren Haltepunkte Wickenburgstraße und Breslauer Straße auf Frohnhauser Gebiet liegen. Zu Frohnhausen gehören zudem die S-Bahn-Haltepunkte Essen-Frohnhausen und Essen-West, sodass eine optimale Verkehrsanbindung des Stadtteils gegeben ist.

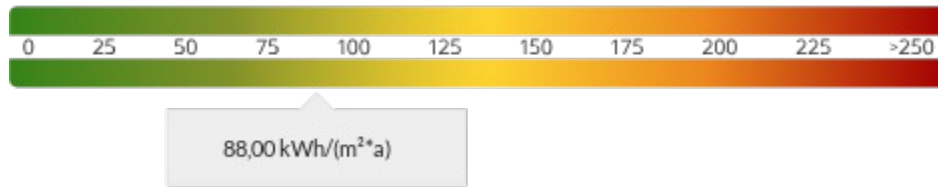
## Sonstiges

Das Team von Hirschmann Immobilien begleitet Sie bei der Suche nach einem geeigneten Zuhause. Wir haben für Sie ein großes Angebot an Wohnungen, schauen Sie auch auf unsere Homepage [www.hirschmann-immobilien.de](http://www.hirschmann-immobilien.de). Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gern. Zudem sind wir Ihr Partner und Profi für den Verkauf Ihrer Immobilie. Nutzen Sie jetzt die Chance im

überaus günstigen Immobilienmarkt und lassen Sie Ihre Immobilie durch unsere Experten kostenfrei einwerten.

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

## Energiebedarfsausweis



<b>Endenergiebedarf</b>	88 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Befeuerungsart</b>	fern
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	FERN
<b>Energieeffizienzklasse</b>	C
<b>Gültig bis</b>	30.04.2028

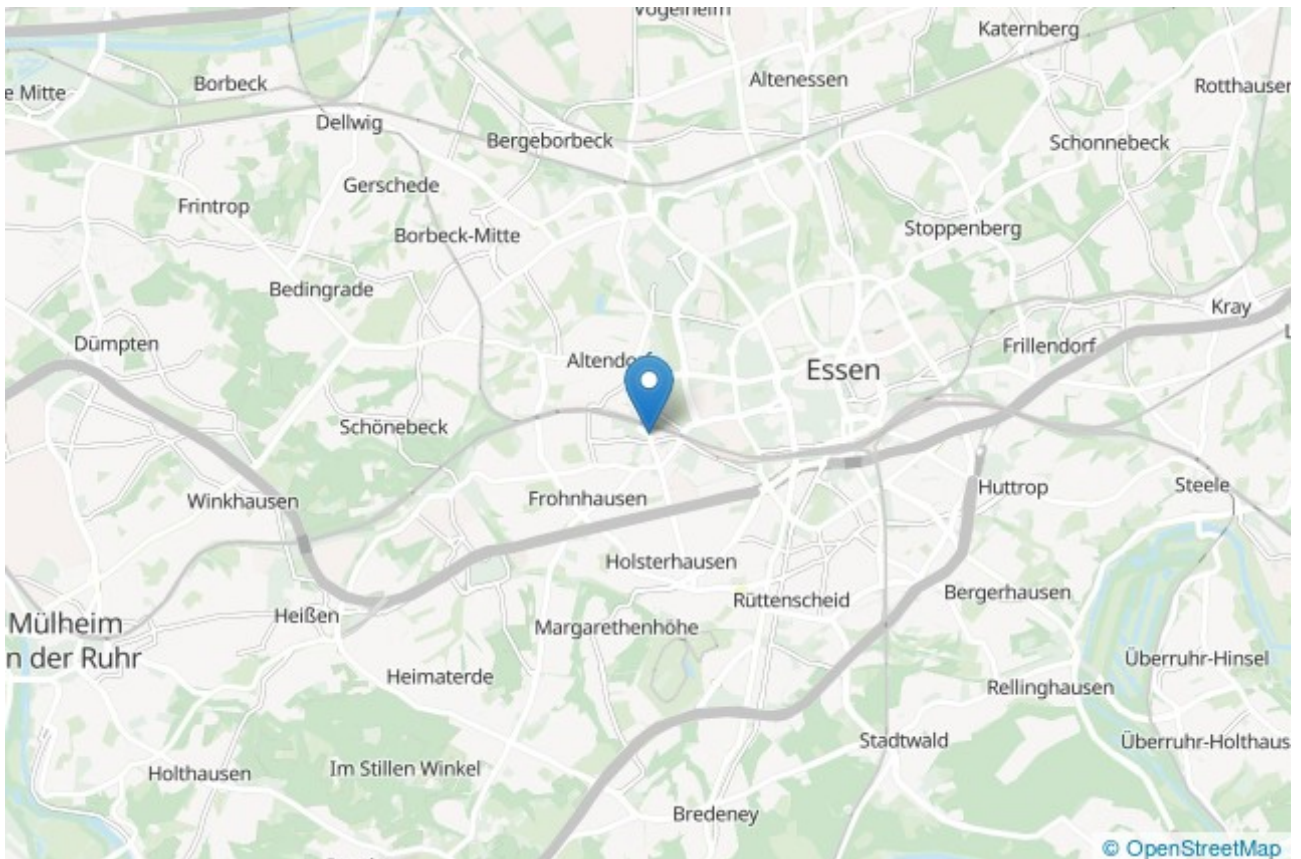
## Ihr Ansprechpartner

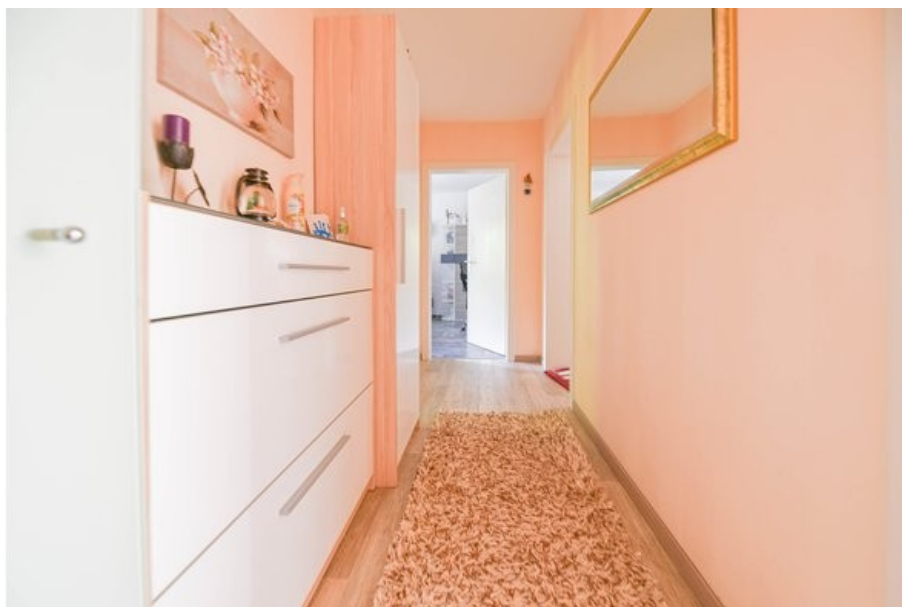
<b>Name</b>	Johanna Fritz
<b>Telefon</b>	+49 (0) 201 87 42 43 7-27
<b>Ort</b>	45133 Essen
<b>E-Mail</b>	heisingen@hirschmann-immobilien.de
<b>Homepage</b>	<a href="https://www.hirschmann-immobilien.de">https://www.hirschmann-immobilien.de</a>



## Lage und Umgebung

45144 Essen - Frohnhausen





DSC\_5624



DSC\_5631



DSC\_5622



DSC\_5639



DSC\_5615



DSC\_5647