

# Eigentumswohnung mit Balkon in ruhiger Seitenstraße \*\*

Im Dreieck 3 - 45357 Essen  
Objekt-ID: 1191-12

VONOVIA

provisions-  
frei

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf kommt eine geräumige Wohnung aus der Eigentümergemeinschaft Luthestr. 30-32, Im Dreieck 1-5.

Es handelt sich hierbei um eine 3, 5-Raum-Wohnung mit ca. 57 m<sup>2</sup> Wfl. im Haus Im Dreieck 3.

Die ETG besteht aus 5 Häusern mit 34 Wohneinheiten. Die frei finanzierten Gebäude wurden im Jahre 1955 in konventioneller Bauweise erstellt und werden über Elektronachtspeicherheizungen beheizt. Die Gesamtgrundstücksgröße beträgt 5.318 m<sup>2</sup>.

Die Wohnungen sind allgemein ausgestattet mit einem Balkon und isolierverglasten Kunststofffenstern und haben jeweils ein Fenster im Badezimmer. Zur Wohnung gehören 2 Kellerräume.

## Lage

Die Häuser der WEG Luthestr. 30-32, Im Dreieck 1-5 liegen im Essener Stadtteil Dellwig. Hier profitieren die Einwohner von einer gut ausgebauten Infrastruktur, einer sehr guten Verkehrsanbindung und den umliegenden Grünflächen, die zu einer abwechslungsreichen Freizeitgestaltung einladen.

So sind das Sealife, der Aqua-Park und auch der Emscher-Landschaftspark in gerade einmal 10 Minuten erreichbar. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie ein großes gastronomisches Angebot sind in einem Umkreis von wenigen Minuten erreichbar. Auch eine Apotheke und Ärzte verschiedener Fachrichtungen sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in fußläufiger Entfernung und runden das familienfreundliche Umfeld ab.

Die Universität Essen-Duisburg ist nur knapp 7 Km entfernt und in knapp 15 Minuten erreichbar. Um die Siedlung herum liegen mehrere Bus-Haltestellen und eine S-Bahn-Station, die einen optimalen Anschluss an den ÖPNV gewährleisten. Die A42-Anschlussstelle Bottrop-Süd ist ebenfalls nur ca. 3 km entfernt.

## Überblick

Objektyp	Eigentumswohnung
Kaufpreis	98.000 €
Wohnfläche ca.	57 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl gesamt	3.5
Schlafzimmer	2
Balkon	✓
Badewanne	✓
Badfenster	✓
Keller	✓

## Ausstattung

3 Zimmer, Flur, Küche, Bad mit Wanne, Balkon, 2 Kellerräume.

## Sonstiges

=== Energieträger laut Energieausweis: Strom ===

Hinweise darüber, wie die Vonovia Ihre personenbezogenen Daten als Interessent verarbeitet, erhalten Sie unter [www.vonovia.de/datenschutzinformation](http://www.vonovia.de/datenschutzinformation). Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht.

Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne jede Gewähr. Maßgeblich sind die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen. Ebenso weisen wir darauf hin, dass die Grundrissgrafiken nicht immer maßstabsgetreu sind. Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache mit Ihrem Ansprechpartner möglich. Kaufverhandlungen sind ausschließlich über Ihren Ansprechpartner zu führen. Preisänderungen bleiben vorbehalten. Der Kauf ist für den Käufer provisionsfrei.

**Hausgeld/mtl.** 227 €

**Vermietungsstatus** leer

**Bezugsfrei ab** sofort

**Baujahr** 1955

**Etage** 1.OG

**Objektzustand** Gepflegt

**Qualität der Ausstattung** Normal

**Ausweisart** Bedarfsausweis

**Energieträger** Strom

**Verbrauchskennwert** 156  
kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

**Heizungsart** Einzelheizung (Strom)

## Kontakt

**Maria Pitronaci**  
Vonovia SE

Universitätsstraße 133  
44803 Bochum

E: [maria.pitronaci@vonovia.de](mailto:maria.pitronaci@vonovia.de)  
T: 0234 314-1043  
M: 0162 2064326

[www.vonovia.de](http://www.vonovia.de)

Hinweise darüber, wie die Vonovia Ihre personenbezogenen Daten als Interessent verarbeitet, erhalten Sie unter [www.vonovia.de/datenschutzinformation](http://www.vonovia.de/datenschutzinformation). Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht. Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne jede Gewähr. Maßgeblich sind die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen. Ebenso weisen wir darauf hin, dass die Grundrissgrafiken nicht immer maßstabsgetreu sind. Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache mit Ihrem Ansprechpartner möglich. Kaufverhandlungen sind ausschließlich über Ihren Ansprechpartner zu führen. Preisänderungen bleiben vorbehalten. Der Kauf ist für den Käufer provisionsfrei.