

# Moderne 4-Zimmer Neubauwohnung am Essener Schlosspark

Frintroper Straße 237  
45359 Essen



## Objekt:

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Nein
Kaufpreis	449.000,- €

Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	3.742,- €
Anzahl Garage	1

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	120 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	6 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	126 m <sup>2</sup>
Zimmer	4,50
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Wohneinheiten	9
Baujahr	2024
Zustand des Objektes	Erstbezug
Alt-/Neubau	Neubau
Erschliessungsumfang	Strom
Verkaufsstatus	offen
Letzte Modernisierungen	2024
Verfügbar ab	unmittelbar

### Ausstattung

Bad	Dusche, Fenster
Küche	offen
Boden	Fliesen, Laminat
Heizungsart	Zentralheizung
Klimatisiert	Ja
Aufzug	Personenaufzug
Stellplatzart	Tiefgarage
Gartennutzung	Ja
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Gäste-WC	Ja
seniorengerecht	Ja

## Objektbeschreibung

In diesem Neubauprojekt sind für Sie im Herzen des beliebten Essener Stadtteils Bedingrade 9 attraktive und barrierearme Eigentumswohnungen in einem modernen, energieeffizienten Mehrfamilienhaus auf dem neuesten

Stand der Technik erstellt worden. Das Gebäude besteht lediglich aus Erdgeschoss, Obergeschoss und Penthouse mit Galerie und dies in bester Lage – zentral mit perfekter Infrastruktur und trotzdem ruhig an zahlreichen Grünzonen gelegen. Aufgrund ihrer Größe, Lage und Ausstattung sind die Wohnungen ideal für Senioren und Menschen mit Handicap. Von der überzeugenden Bauweise und Vielfältigkeit der Grundrisse profitieren allerdings auch Familien und z.B. Pendler. Darüber hinaus bietet der erzielbare Mietzins eine rentable Kapitalanlage für Investoren.

Die Wohneinheiten verfügen über optimal gestaltete und moderne Grundrisse mit 2,5 bis 5,5 Zimmern: ein großes, helles Wohn- und Esszimmer mit offener Küche und direktem Zugang zu den sonnigen und zum Garten ausgerichteten Balkonen und Terrassen, ein bis vier Schlaf- bzw. Kinder- oder Gästezimmer, ein Badezimmer, ein Gäste-WC und ein Abstellraum sowie Diele und Flur.

Sowohl das Haus als auch alle Wohnungen werden gehobenen Ansprüchen gerecht und barrierearm ausgestattet. So gehören breite Eingänge und Türen, Flure mit rollstuhlgerechten Wendekreisen, bodengleiche Duschen und ein integrierter Aufzug, der Sie komfortabel zu Ihrer Wohnung fährt, ebenso zur Standardausstattung wie eine Fußbodenheizung oder elektrische Rollläden. Optional können die Ausstattungsmerkmale auch flexibel erweitert und beispielsweise eine Klimaanlage oder Smart Home Elemente implementiert werden.

Über den Treppenabgang im EG oder direkt mit dem Aufzug von der Etage, auf der sich Ihre Wohnung befindet, gelangen Sie in den gemeinschaftlichen Keller. Im Untergeschoss finden Sie Ihren eigenen Kellerabschnitt, einen gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraum, alle relevanten Anschlüsse sowie den Heizungskeller. Die Häuser werden energieeffizient über eine Wärmepumpe beheizt.

Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich auf Ihrem privaten Stellplatz in der exklusiven Tiefgarage des Gebäudes. Weitere kostenfreie Parkplätze gibt es für Ihre Gäste zahlreich direkt vor den Häusern und in den umliegenden Straßen.

Tragende Wände der Gebäude werden aus massivem Mauerwerk entsprechend den heutigen statischen, schallschutz- und brandschutztechnischen Anforderungen auf dem neuesten Stand der Technik errichtet. Umfassungswände im Kellergeschoss und Geschossdecken bestehen ebenfalls aus solider Bauweise und verfügen über baujahrestypische Wärme- und Trittschalldämmung. Die Fassade wurde verputzt und hell gestrichen. Die Fenster wurden mit dreifacher Isolierverglasung und elektrischen Rollläden versehen. Die mit einem Glaselement bestückte Haustür wurde massiv und auf hohem Sicherheitsstandard erstellt sowie mit einer Videogegensprechanlage ausgestattet. Bei dem Dach handelt es sich um ein stilvolles Satteldach mit integrierten Gauben und geringem Dachüberstand, das im Rahmen der WEG ggf. sogar mit einer Solaranlage versehen werden kann.

Der Bau der Immobilie ist bereits vollständig abgeschlossen, sodass Ihr Einzug unmittelbar realisiert und Ihr Wohnraum wahr werden kann.

## Lage

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, das sich auf der Frintroper Straße in Bedingrade an einem zentralen Ankerpunkt befindet und somit eine hervorragende Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel bietet! Die nahegelegene Straßenbahn-Haltestelle ermöglicht Ihnen, ebenso wie die angrenzende Bushaltestelle, eine bequeme Erreichbarkeit der umliegenden Stadtteile und sorgt für eine optimale Mobilität. Die Bus- und Bahnverbindung (NE11, 105) fährt beispielsweise bequem in nur wenigen Haltestellen u.a. Richtung Stadtmitte. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite erwartet Sie eine großzügige Grünfläche, die Ihnen ein echtes Naturgefühl im Stadtleben beschert. Der beliebte Schlosspark und das Landschaftsschutzgebiet „Hexbachtal“ folgen nur wenige Schritte weiter. Zudem sorgt die 30er Zone für eine ruhige und sichere Umgebung, in der Sie sich wohlfühlen können. Hier vereinen sich urbanes Leben und naturnahe Erholung auf harmonische Weise! Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind zudem in wenigen Gehminuten in der Ortsmitte und umliegend beheimatet. Im Zentrum Bedingrades finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken. Edeka befindet sich z.B. in ca. 900m; Aldi, Rewe und Netto in ca. 1km Entfernung. Ein Kiosk ist darüber hinaus bereits im Nachbargebäude platziert. Die Sparkasse finden Sie bereits in 1,4km, genauso wie einen Standort der ING Bank. Standorte der Post- und Targobank befinden sich in

einer Entfernung von 2,4km.

Das nächste Ärztehaus, das nächste Physiotherapie-Zentrum und die nächste Apotheke sind ebenfalls in nur wenigen Gehminuten im Ortskern angesiedelt. In unmittelbarer Nähe gibt es zudem noch drei Krankenhäuser (Phillipusstift Essen, ca. 2,4km, AMEOS Klinikum St. Josef Oberhausen, ca. 5km sowie St. Marien-Hospital in Mülheim an der Ruhr, ca. 6km). Die Autobahnauffahrten der A40 und A42 befinden sich in ca. 2,5km bzw. 4,5km Entfernung. Die zentrale Lage eignet sich somit optimal für Ihre Arbeitswege.

Ein Spielplatz für Ihre Kinder befindet sich bereits in 1,2km vom Haus entfernt, zwei weitere in weniger als ca. 1,6km. Ein Sandkasten ist im Gemeinschaftsgarten angeordnet. Der nächste Kindergarten sowie eine Grundschule liegen nur ca. 500m entfernt. Das Schulzentrum für weiterführende Schulen ist in ca. 2,5km gegeben.

Als besondere Highlights können neben der Infrastrukturr allem die zahlreichen Grünstreifen und Fußwege, wo Sie trotz innerstädtischer Lage gemeinsam mit der ganzen Familie spazieren gehen und Ihre Ruhe genießen können, bezeichnet werden. In Summe bieten Ihnen die direkte idyllische Umgebung, die Zentrumsnähe und die optimale Verkehrsanbindung eine hohe Lebensqualität.

## Ausstattung

Wohneinheiten:

- Moderne, offene und lichtdurchflutete Grundrisse
- Großzügige und barrierearme Räume
- Hochwertige Fliesen- und Vinyl-Designböden in Holzoptik
- Weiß gestaltete Wände und Decken mit Malervlies
- Dreifachverglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden
- Hochwertige weiße Innentüren
- Barrierearme Badezimmer mit Fenster, bodengleicher Dusche
- Moderne, große Gäste-WC's
- Abstellräume in den Wohnungen
- Terrasse/Balkon in sonniger Süd-West-Ausrichtung mit direktem Zugang vom Wohnbereich
- Teilweise optische Highlights wie z.B. eine Galerie
- Effiziente Fußbodenheizung in allen Räumen
- Installation einer Klimaanlage und Markise optional möglich
- Andere Ausstattungsmerkmale bei Bedarf ggf. möglich
- Grundrisse ggf. teilweise noch veränderbar

Keller/Tiefgarage/Garten:

- Private Kellerräume mit Stromanschluss
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenkeller mit einzelnen Stellflächen
- Gemeinschaftlicher Mülltonnenstellplatz
- Fahrradstellflächen vor dem Haus
- Gepflasterte, (teil-) überdachte Terrassen
- Großzügige, gemeinschaftliche Rasenflächen
- Große Tiefgarage mit elektrischem Sektionaltor

Gebäude:

- Massivbauweise (Beton) mit WDVS-Putzfassade sowie Betondecken
- Videogegensprechanlagen mit Farbbildschirmen
- Treppenhäuser mit Natursteinböden und Edelstahlgeländern
- Bequemer, großer Aufzug mit Notrufsystem
- Effiziente Luft-Wasserwärmepumpe



## Adresse

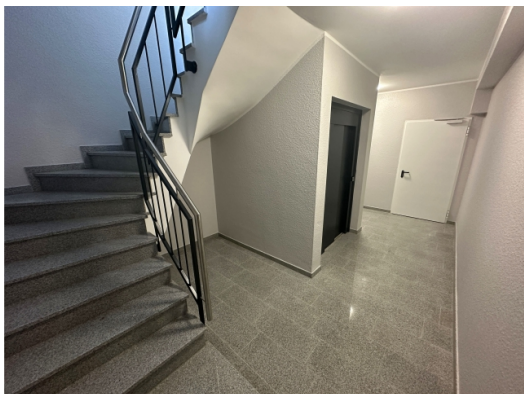
Frintroper Straße 237  
45359 Essen



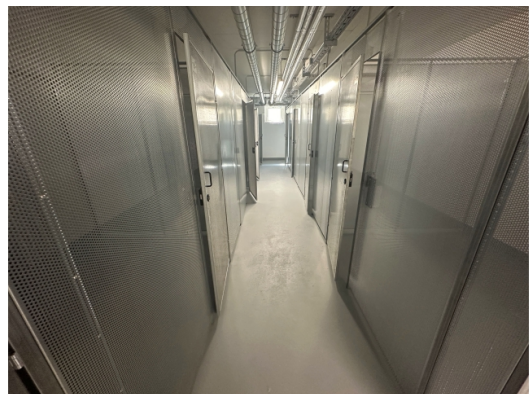














## **Ansprechpartner**

CCC- Immogrund GmbH  
CCC-Immogrund GmbH  
Pastoratstraße 5 5  
47506 Neukirchen-Vluyn

Zentrale  
Webseite

+49 2845 9819000  
[www.ccc-immogrund.de](http://www.ccc-immogrund.de)