

Essen / Margarethenhöhe

## Leben und Leben lassen! Schöne, ruhige Wohnung mit Balkon und TG-Stellplatz

*Objektnummer: 25029021*



---

**KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 106 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5**

---

Objektnummer: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

## Auf einen Blick

Objektnummer	25029021	Kaufpreis	295.000 EUR
Wohnfläche	ca. 106 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	1	Bauweise	Massiv
Zimmer	4.5	Nutzfläche	ca. 6 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	1975		
Stellplatz	1 x Tiefgarage		

**Objektnummer: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	84.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.01.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

## Die Immobilie



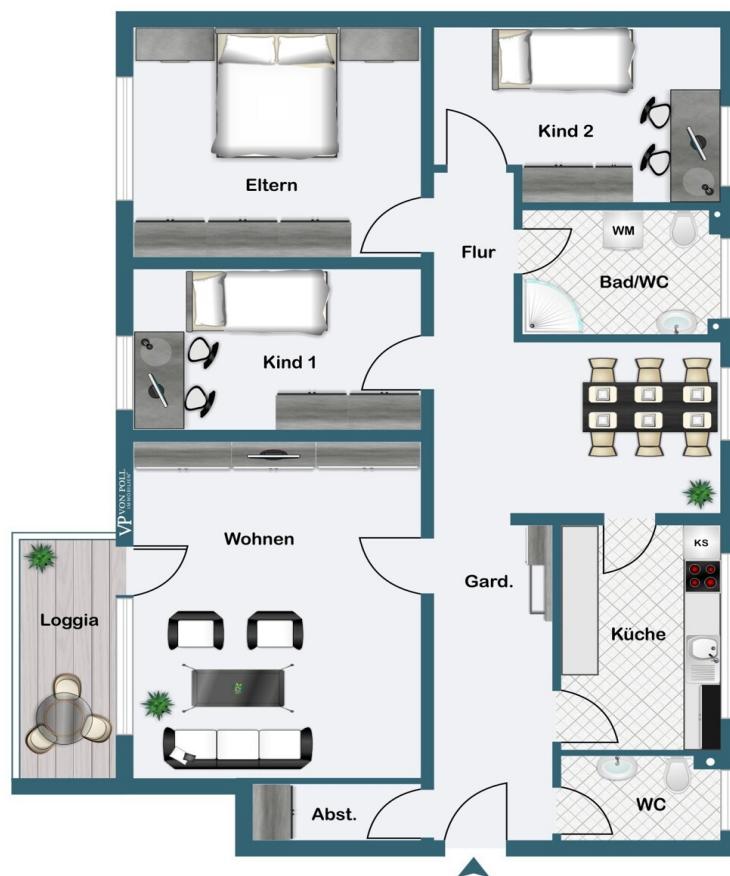
Objektnummer: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese großzügig geschnittene Eigentumswohnung aus dem Jahr 1975, gelegen im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses, verbindet komfortables Wohnen mit einer durchdachten Raumaufteilung – ideal für Paare, Familien oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten.

### Raumaufteilung & Highlights

Der Flur öffnet sich zum Herzstück der Wohnung, dem weitläufigen Wohnzimmer. Eine helle Fensterfront sorgt für eine einladende Atmosphäre, während der angrenzende Balkon Ihren persönlichen Rückzugsort im Freien bildet. Ob gemütliche Abende oder entspannte Kaffeepausen – hier lässt sich der Alltag wunderbar genießen.

Die Wohnung verfügt über ein geräumiges Elternschlafzimmer sowie zwei weitere Zimmer, die flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden können. Die vielseitige Raumaufteilung bietet damit individuelle Gestaltungsmöglichkeiten für jede Lebenssituation.

Der offene Essbereich schafft eine kommunikative Verbindung zwischen Wohnen und Kochen. Direkt angrenzend liegt die separate Küche, die ausreichend Raum für kulinarische Kreationen bietet. Ergänzt wird der Grundriss durch ein Gäste-WC, das den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

Neben dem Eingangsbereich befindet sich außerdem eine nützliche Abstellkammer, die Platz für Haushaltsutensilien, Vorräte oder Garderobe bietet. Ein weiterer Vorteil ist der Tiefgaragenstellplatz, der für eine sichere und komfortable Parkmöglichkeit sorgt.

Hinweis: Die Wohnung befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück.

Diese Wohnung überzeugt durch ihre angenehme Wohnatmosphäre und die vielseitige Nutzbarkeit der Räume. Ideal für alle, die Wert auf ein gut strukturiertes Zuhause mit Wohlfühlcharakter legen.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung!

**Objektnummer: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe**

## Ausstattung und Details

- Eigentumswohnung in einem 24-Parteienhaus
- Baujahr 1975
- Großzügiger Wohnbereich mit Zugang zum Balkon
- Drei gut geschnittene Schlafzimmer / Wohnräume
- Offener Essbereich mit direktem Zugang zur Küche
- Praktische Abstellkammer im Eingangsbereich
- Separates Gäste-WC
- 1 Balkon
- 1 Kellerraum
- 1 Tiefgaragenstellplatz
- Erbpachtgrundstück

**Objektnummer: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe**

## Alles zum Standort

### Essen-Margarethenhöhe

Die Eigentumswohnung befindet sich in einem angenehmen Wohnumfeld in Essen, unweit der historischen Gartenstadt Margarethenhöhe. Das Gebiet profitiert von der Nähe zu diesem architektonisch geprägten Stadtteil, der für seine besondere Wohnkultur bekannt ist.

Die Umgebung selbst ist ruhig und grün, geprägt von gepflegten Häusern und einer freundlichen Nachbarschaft. Zudem befinden sich der Grugapark und das Grugabad in unmittelbarer Nähe, wodurch vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür liegen.

Die Infrastruktur in der Umgebung ist gut ausgebaut: Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Cafés und kleinere Fachgeschäfte sind schnell erreichbar. Auch soziale Einrichtungen wie Kindergärten, Schulen sowie ärztliche Versorgung befinden sich im näheren Umfeld.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Über mehrere Bushaltestellen sowie die U-Bahnlinie U17 gelangen Sie schnell in die Essener Innenstadt oder zu umliegenden Stadtteilen. Die Autobahnen A40 und A52 sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine optimale regionale und überregionale Verkehrsanbindung.

Naturliebhaber profitieren von zahlreichen Grünflächen, wie z. B. dem Grugapark, Spazierwegen und dem nahegelegenen Grüngürtel, der zu Erholung und sportlichen Aktivitäten einlädt. Der Stadtteil kombiniert damit städtische Nähe mit einer ruhigen, harmonischen Wohnatmosphäre.

Insgesamt bietet die Lage eine ideale Mischung aus Urbanität, Kultur, historischer Architektur und naturnahem Wohnen – perfekt für alle, die eine hochwertige und zugleich idyllische Wohnumgebung suchen.

**Objektnummer: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.1.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 84.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Frank Kups

---

Rüttenscheider Straße 160, 45131 Essen / Rüttenscheid

Tel.: +49 201 - 87 42 40 0

E-Mail: [essen@von-poll.com](mailto:essen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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