

Essen / Altenessen-Nord

# Wohnen - Arbeiten - Vermieten Potential ohne Ende!

Objektnummer: 26029002



**KAUFPREIS: 345.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 473 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord**

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

Objektnummer: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord

## Auf einen Blick

Objektnummer	26029002	Kaufpreis	345.000 EUR
Wohnfläche	ca. 140 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Zimmer	6	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 96 m <sup>2</sup>
Badezimmer	3	Ausstattung	Garten/-mitbenutzung
Baujahr	1900		
Stellplatz	3 x Garage, 3 x Andere		

Objektnummer: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	196.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	22.02.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord

## 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: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord**

## **Ein erster Eindruck**

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus in Form einer Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1900 bietet auf ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 95 m<sup>2</sup> Nutzfläche ideale Voraussetzungen für Familien mit erweitertem Platzbedarf oder für ein komfortables Mehrgenerationenwohnen.

Die Immobilie ist derzeit in drei Wohneinheiten aufgeteilt. Aktuell sind zwei Wohneinheiten vermietet, während die Wohnung im Erdgeschoss frei zur Verfügung steht. Dadurch besteht die Möglichkeit, unmittelbar selbst einzuziehen und die Immobilie Schritt für Schritt nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln. Sei es für mehrere Generationen unter einem Dach oder perspektivisch für die Zusammenführung zu einem großzügigen Einfamilienhaus.

Jede Wohneinheit besteht aus 2 Zimmern mit zusätzlicher Küche, Bad und Diele. Das Erdgeschoss wurde durch einen Anbau erweitert. Im Untergeschoss stehen eine Waschküche sowie ein separater Trockenraum zur Verfügung. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei weitere Kellerräume.

Auch im Außenbereich überzeugt die Immobilie durch ein außergewöhnlich großzügiges Platzangebot. Drei geräumige Lager- und Abstellräume eröffnen vielfältige Staumöglichkeiten, während drei Garagen sowie zusätzliche Stellplätze vor den Garagen komfortable Parkmöglichkeiten für mehrere Haushalte oder eine größere Familie bieten. Ein nicht zu unterschätzender Mehrwert.

Insgesamt präsentiert sich das Objekt als äußerst vielseitige Immobilie mit viel Raum für individuelle Anpassungen und zukünftige Gestaltungsideen.

Für weiterführende Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

**Objektnummer: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord**

## **Ausstattung und Details**

- **Doppelhaushälfte**
- **3 Wohneinheiten ( 2 davon vermietet)**
- **EG-Wohnung ist frei**
- **Waschküche**
- **Trockenraum**
- **2 weitere Kellerräume**
- **3 Lager-/ Abstellräume**
- **3 Garagen**
- **Stellplätze vor den Garagen**

**Objektnummer: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord**

## **Alles zum Standort**

**Die Immobilie liegt im Essener Stadtteil Altenessen im Norden der Stadt. Die Lage überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur und eine hervorragende Verkehrsanbindung.**

**Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Apotheken, Banken, Ärzte und gastronomische Angebote sind in wenigen Minuten erreichbar.**

**Familien profitieren von einem breiten Angebot an Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen in der direkten Umgebung. Zudem bieten zahlreiche Grünflächen und nahegelegene Parkanlagen attraktive Möglichkeiten zur Naherholung und Freizeitgestaltung.**

**Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Mehrere Bus-, U- und S-Bahn-Stationen sorgen für eine schnelle Verbindung in die Essener Innenstadt und in die umliegenden Stadtteile. Auch die Autobahnen A42 und A52 sind schnell erreichbar und gewährleisten eine optimale regionale Anbindung.**

**Insgesamt handelt es sich um eine zentrale und gut angebundene Wohnlage mit stabiler Nachfrage – ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.**

**Objektnummer: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord**

## **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)**