

Essen / Stadtwald

Eigentumswohnung in Toplage mit Stil, Charme und Lage!

Objektnummer: 26029001



KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m² • ZIMMER: 4.5

Objektnummer: 26029001 - 45134 Essen / Stadtwald

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

Objektnummer: 26029001 - 45134 Essen / Stadtwald

Auf einen Blick

Objektnummer	26029001	Kaufpreis	695.000 EUR
Wohnfläche	ca. 135 m ²	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4.5		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1936	Modernisierung / Sanierung	2025
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26029001 - 45134 Essen / Stadtwald

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	198.30 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	20.02.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1937

Objektnummer: 26029001 - 45134 Essen / Stadtwald

Die Immobilie



Objektnummer: 26029001 - 45134 Essen / Stadtwald

Die Immobilie



Objektnummer: 26029001 - 45134 Essen / Stadtwald

Die Immobilie



Objektnummer: 26029001 - 45134 Essen / Stadtwald

Die Immobilie



Objektnummer: 26029001 - 45134 Essen / Stadtwald

Die Immobilie



Objektnummer: 26029001 - 45134 Essen / Stadtwald

Die Immobilie



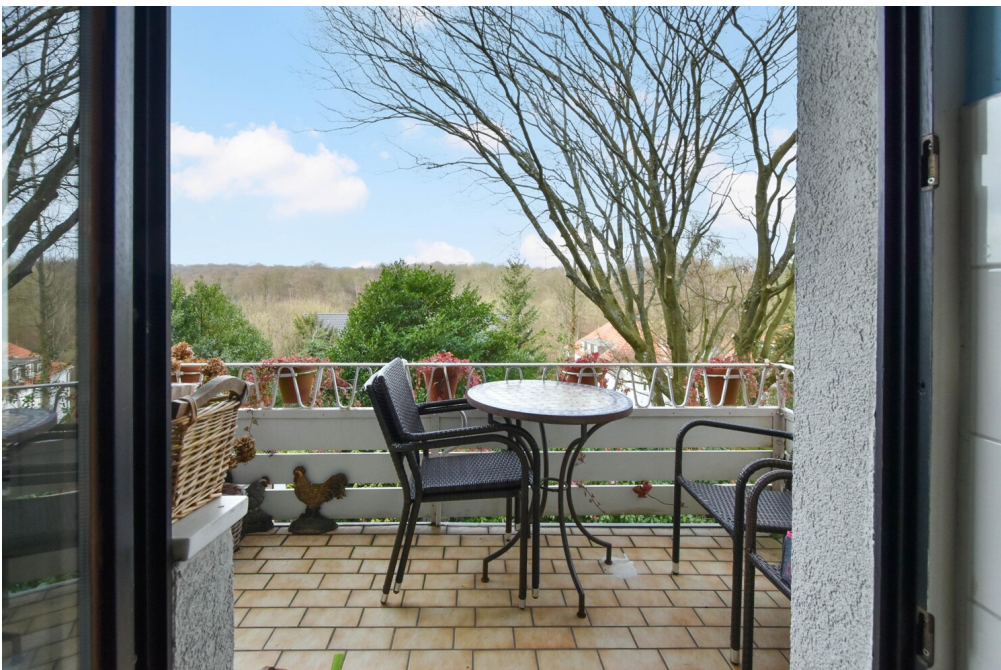
Objektnummer: 26029001 - 45134 Essen / Stadtwald

Die Immobilie



Objektnummer: 26029001 - 45134 Essen / Stadtwald

Die Immobilie



Objektnummer: 26029001 - 45134 Essen / Stadtwald

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: 26029001 - 45134 Essen / Stadtwald

Ein erster Eindruck

Stilvolle Eigentumswohnung mit Kuckucksei*

Diese außergewöhnliche Altbauwohnung aus dem Baujahr 1936 vereint klassischen Charme mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und bietet ein Wohnambiente, das heute nur noch selten zu finden ist. Bereits beim Betreten der im Erdgeschoss gelegenen Wohnung spürt man den besonderen Charakter dieses Hauses: kunstvoll erhaltener Stuck, wunderschöne Holztüren mit originalen Zargen sowie ein sehr gepflegter Parkettboden schaffen eine warme, elegante Atmosphäre mit zeitloser Ausstrahlung. Großzügige Sprossenfenster unterstreichen den authentischen Altbauflair und sorgen für eine angenehme Lichtstimmung in allen Räumen.

Das Herzstück bildet der weitläufige Wohn- und Arbeitsbereich, der offen in das Esszimmer übergeht und ein repräsentatives, lichtdurchflutetes Wohngefühl vermittelt. Ergänzt wird die Wohnung durch ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer genutzt werden kann. Die helle Küche verfügt über eine praktische Abstellkammer und bietet direkten Zugang zur Veranda. Ein separates Gäste-WC im Erdgeschoss sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

*Kuckucksei:

Beim Erwerb der Immobilie wird zugunsten der Verkäufer ein Wohnrecht für die Erdgeschosswohnung eingeräumt (der Wert dieses Wohnrechtes wird mit einer ortsüblichen Miete berücksichtigt). Dadurch eignet sich das Angebot insbesondere für Kapitalanleger sowie für Käufer mit mittel- bis langfristiger Eigennutzungsperspektive.

Eventuell können weitere kleine Souterrain-Wohneinheiten im Haus dazu erworben

werden.

Diese sind teilweise kurzfristig verfügbar:

Wohnung I zur Straßenseite: ca. 45 m² - Hausgeld: 75,- Euro

Wohnung II zur Gartenseite: ca. 74 m² - Hausgeld: 350,- Euro mit Terrasse und Gartenanteil

Diese Immobilie ist ideal für Liebhaber stilvoller Altbauten, die das Besondere schätzen und gleichzeitig Wert auf Substanz, Charakter und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten legen.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von dieser besonderen Wohnung begeistern!

Objektnummer: 26029001 - 45134 Essen / Stadtwald

Ausstattung und Details

- Altbauwohnung im Erdgeschoss
- Baujahr 1936
- sehr schöner Stuck
- Holztüren mit schönen Zargen
- sehr schöner Parkett-Boden
- separates Gäste WC im EG
- Sprossenfenster
- Wohnrecht für die Verkäufer in der EG-Wohnung

Objektnummer: 26029001 - 45134 Essen / Stadtwald

Alles zum Standort

Essen-Stadtwald

Die Lage besticht durch ihren kurzen Weg zum Baldeneysee und bietet dennoch die Nähe zur Innenstadt, die mit der S-Bahn oder dem ÖPNV der Stadt in wenigen Minuten erreichbar ist. Hier können sämtliche Geschäfte für Einkäufe des täglichen Bedarfs, individuelle Geschäfte, Cafés und Restaurants fußläufig erreicht werden. Einen ausgesprochen hohen Freizeitwert bietet zudem der nahe gelegene Baldeneysee. Selbstverständlich ist auch die Versorgung durch Ärzte und Apotheken ausreichend sichergestellt. Mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich in der Nähe. Eine gute Anbindung an den schnell erreichbaren Autobahnanschluss zur A52 runden den Standort ab.

Objektnummer: 26029001 - 45134 Essen / Stadtwald

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com