

Essen / Stadtwald

Alleine oder zu zweit - diese charmante Wohnung mit Südbalkon passt!

Objektnummer: 26029009



KAUFPREIS: 265.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 97 m² • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald

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

Objektnummer: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald

Auf einen Blick

Objektnummer	26029009	Kaufpreis	265.000 EUR
Wohnfläche	ca. 97 m ²	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	3.5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1968		
		Modernisierung / Sanierung	2024
		Zustand der Immobilie	gepflegt
		Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergiebedarf	114.50 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	29.01.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald

Die Immobilie



Objektnummer: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald

Die Immobilie



Objektnummer: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald

Die Immobilie



Objektnummer: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald

Die Immobilie



Objektnummer: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald

Die Immobilie



Objektnummer: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald

Die Immobilie



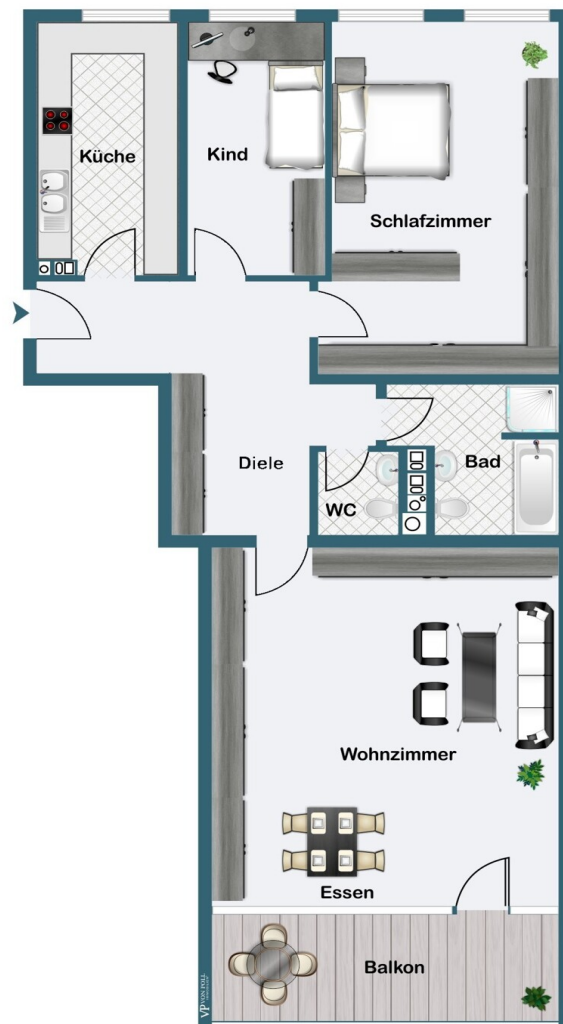
Objektnummer: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald

Die Immobilie



Objektnummer: 26029009 - 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: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald

Ein erster Eindruck

In einem gepflegten, größeren Wohnkomplex aus dem Baujahr 1968 präsentiert sich diese großzügig geschnittene 3,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 97 m² Wohnfläche als attraktive Gelegenheit für Eigennutzer oder Kapitalanleger mit Blick für Potenzial.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man zunächst in den Flurbereich, von dem aus die Küche, ein Kinderzimmer sowie das Schlafzimmer erreichbar sind. Im weiteren Verlauf erschließen sich das Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Diese Raumaufteilung sorgt für eine angenehme Struktur mit klar voneinander getrennten Wohn- und Ruhebereichen.

Den Abschluss bildet der großzügige Wohn- und Essbereich, der als zentraler Lebensmittelpunkt der Wohnung überzeugt. Von hier aus haben Sie Zugang zum großen, sonnigen Balkon, der zusätzlichen Freiraum bietet und den Wohnbereich in den warmen Monaten auf attraktive Weise erweitert.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum ermöglicht und die Nutzung der Wohnung optimal abrundet.

Die Wohnung verfügt über eine elektrische Fußbodenheizung, die für eine gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt.

Fazit:

Diese Wohnung besticht durch ihre großzügige Wohnfläche, den klar strukturierten Grundriss und den weitläufigen Wohn- und Essbereich mit Balkonzugang. Sie bietet ein komfortables Wohnumfeld in einer etablierten Wohnanlage mit viel Platz für individuelle Wohnideen.

Objektnummer: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald

Ausstattung und Details

- großes Wohn-/Esszimmer
- Bad mit Dusche und Badewanne
- separates Gäste WC
- Teppichboden in den Wohnräumen
- Fliesen in Küche, Bad und Diele
- Fußbodenheizung
- Balkon

Objektnummer: 26029009 - 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 dem ÖPNV der Stadt in wenigen Minuten erreichbar ist. Die Haltestelle Essen-Stadtwald ist fußläufig zu erreichen. 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: 26029009 - 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