

Essen / Südostviertel

# Viel Raum, viel Stil, viel Leben! Große, neuwertige Traumwohnung mit 3 Balkonen

Objektnummer: 26029006



KAUFPREIS: 750.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 184 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6

**Objektnummer: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel**

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

Objektnummer: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

## Auf einen Blick

Objektnummer	26029006	Kaufpreis	750.000 EUR
Wohnfläche	ca. 184 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	6	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2017
Badezimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Baujahr	1929	Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>Verbrauchsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Fern</b>	Endenergieverbrauch	<b>44.90 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>27.02.2035</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>A</b>
Befuerung	<b>Fernwärme</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1929</b>

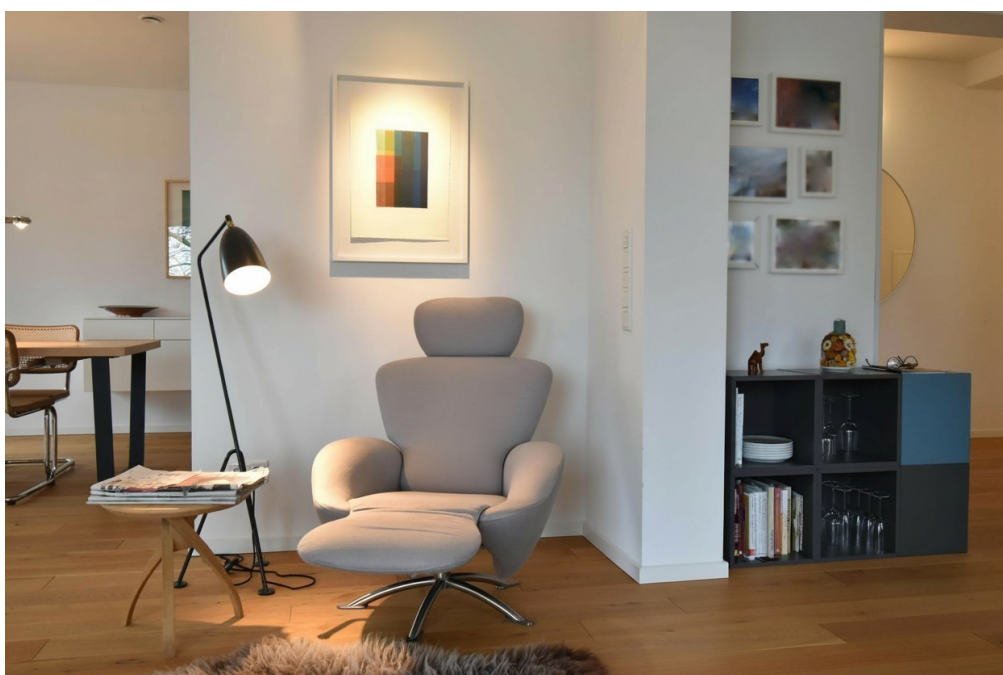
Objektnummer: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

## Die Immobilie



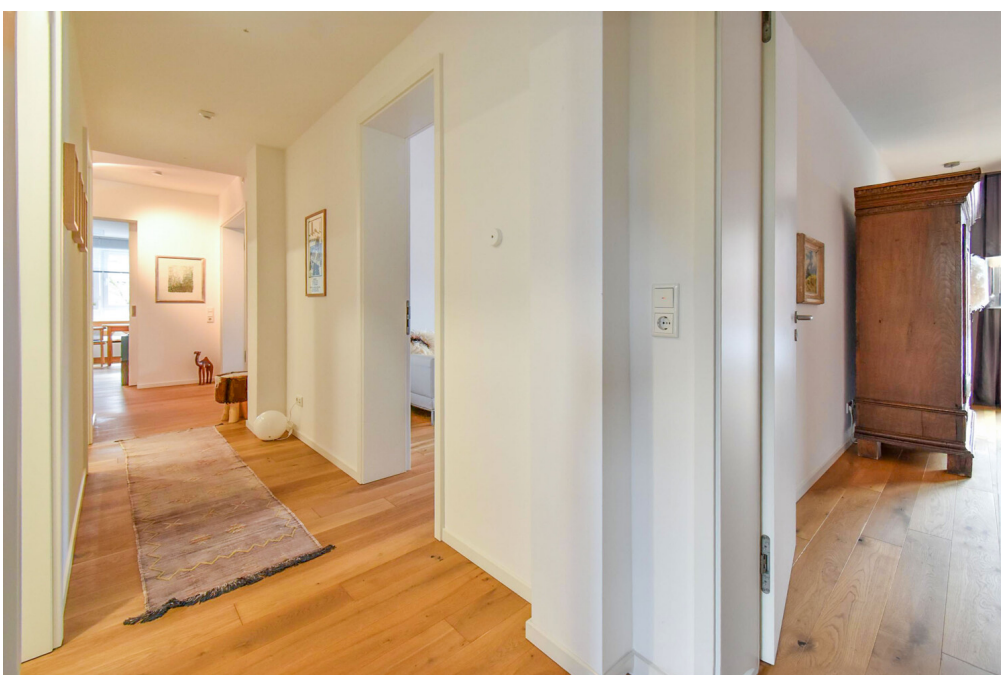
Objektnummer: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

## Die Immobilie



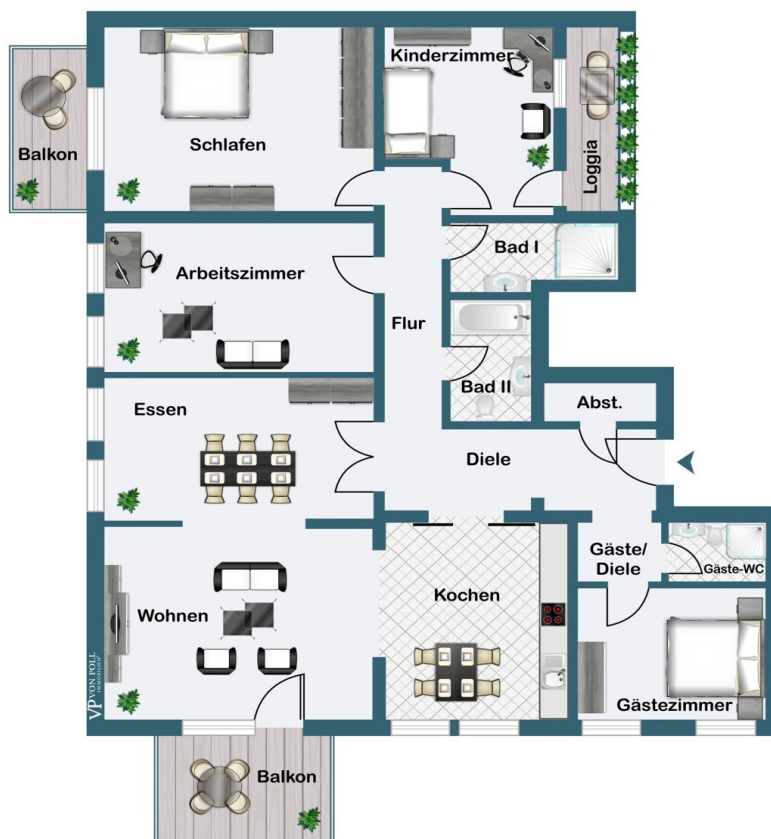
Objektnummer: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

## 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: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel**

## **Ein erster Eindruck**

Diese außergewöhnliche Eigentumswohnung vereint den unverwechselbaren Charme eines klassischen Altbaus mit den Annehmlichkeiten modernen Wohnens auf höchstem Niveau. Im 3. Obergeschoss eines gepflegten Gebäudes aus dem Jahr 1929 gelegen, wurde die Immobilie im Jahr 2017 umfassend und mit viel Liebe zum Detail modernisiert. Auf ca. 184 m<sup>2</sup> Wohnfläche und insgesamt 6 Zimmern entfaltet sich ein Wohnkonzept, das Eleganz, Großzügigkeit und höchsten Komfort perfekt miteinander verbindet. Ein im Haus vorhandener Lift ermöglicht dabei einen komfortablen und bequemen Zugang zur Wohnung.

Schon beim Betreten der Wohnung wird der besondere Anspruch an Qualität und Design spürbar. Hochwertige Materialien, eine exklusive Ausstattung in sämtlichen Räumlichkeiten sowie ein durchgehend verlegter, sehr schöner Dielenboden schaffen eine warme und zugleich repräsentative Wohnatmosphäre. Die integrierte Fußbodenheizung, gespeist durch effiziente Fernwärme, sowie eine moderne kontrollierte Wohnraumlüftung sorgen ganzjährig für ein angenehmes Raumklima auf höchstem Niveau.

### **Herzstück zum Verlieben**

Der großzügige Essbereich und der offen gestaltete Wohnbereich verschmelzen zu einem beeindruckenden Mittelpunkt der Wohnung, der durch Weitläufigkeit und eine einladende Atmosphäre begeistert. Harmonisch in das Gesamtkonzept integriert, entsteht hier ein kommunikativer Lebensraum, der sowohl für stilvolle Dinnerabende als auch für entspannte Stunden prädestiniert ist. Die fließenden Übergänge zwischen den Bereichen unterstreichen das moderne Raumgefühl, während der direkte Zugang zum Balkon den Wohnraum auf angenehme Weise ins Freie erweitert und eine besondere Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich schafft.

### **Offene Wohnküche**

Die hochwertige Wohnküche fügt sich nahtlos in das offene Raumkonzept ein und wird durch eine stilvolle Schiebetür elegant vom Flur getrennt. Sie verbindet Funktionalität mit Design und wird so zum perfekten Ort für kulinarische Erlebnisse und geselliges Beisammensein.

### **Vielseitige Räume für Ihre Bedürfnisse**

Vier gut geschnittene Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und dienen als ruhige Rückzugsorte. Ob als Masterbereich, Kinderzimmer, Gästezimmer oder stilvolles Homeoffice – jedes Zimmer überzeugt durch seine angenehme Größe und die hochwertige Ausstattung.

**Bäder**

Die Wohnung verfügt über drei moderne Bäder, die durch klare Linien und zeitgemäße Ausstattung überzeugen. Ein Bad mit Badewanne lädt zum Entspannen ein, während das zweite Bad mit Dusche praktischen Komfort für den Alltag bietet. Ergänzt wird das Ensemble durch ein kompaktes Gäste-WC mit Dusche, das ideal für Besucher oder schnelle Erfrischungen geeignet ist. Alle Bäder sind funktional gestaltet und fügen sich harmonisch in das durchdachte Raumkonzept der Wohnung ein.

Der Flur verbindet die einzelnen Wohnbereiche auf elegante Weise. Klare Linien und hochwertige hohe Türen mit verdeckten Beschlägen verleihen diesem Bereich eine besondere architektonische Qualität. Zudem befindet sich im Eingangsbereich eine kleine, geschlossene Abstellkammer, die praktischen Stauraum bietet

**Außenbereiche – Balkone und Loggia**

Zwei Balkone sowie eine geschützte Loggia erweitern den Wohnraum ins Freie und bieten vielfältige Möglichkeiten zur Entspannung. Hier genießen Sie sonnige Stunden und ruhige Momente in schöner Atmosphäre.

Diese Immobilie ist weit mehr als nur eine Wohnung – sie ist ein stilvolles Zuhause für höchste Ansprüche. Eine seltene Gelegenheit, eine einzigartige Altbauwohnung mit modernster Ausstattung und außergewöhnlichem Wohnkomfort zu erwerben.

**Objektnummer: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel**

## **Ausstattung und Details**

- **einzigartige Wohnung**
- **exklusive Ausstattung in allen Räumlichkeiten**
- **sehr schöner Dielenboden**
- **offene Wohnküche mit Schiebetür zum Flur**
- **Türen mit verdeckten Beschlägen**
- **kontrollierte Wohnraumlüftung**
- **Fußbodenheizung**
- **3 Bäder**
- **Abstellraum**
- **2 Balkone und eine Loggia**
- **Aufzug**
- **Abstellraum im Dachgeschoss**
- **Waschraum im Dachgeschoss**
- **2 Kellerräume**
- **gemauerte Backsteinfassade**

**Objektnummer: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel**

## **Alles zum Standort**

Das Südostviertel in Essen zählt zu den urbanen und zugleich angenehm gewachsenen Wohnlagen der Stadt. In unmittelbarer Nähe zur Essener Innenstadt gelegen, verbindet dieser Stadtteil auf ideale Weise zentrales Leben mit einer ruhigen, nachbarschaftlich geprägten Atmosphäre.

Geprägt von einer ansprechenden Mischung aus gepflegten Altbauten, modernen Wohnhäusern und begrünten Straßenzügen, bietet das Südostviertel ein vielseitiges Wohnumfeld für unterschiedliche Lebensstile. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gemütliche Cafés sowie Restaurants befinden sich in komfortabler Reichweite und unterstreichen die hohe Lebensqualität der Lage.

Die hervorragende Verkehrsanbindung ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Essener Innenstadt, des Hauptbahnhofs sowie der umliegenden Stadtteile. Auch das überregionale Verkehrsnetz ist optimal angebunden. Gleichzeitig sorgen nahegelegene Grünflächen und Parkanlagen für attraktive Möglichkeiten zur Erholung im Freien.

Insgesamt zeichnet sich das Südostviertel durch seine zentrale Lage, eine gewachsene Infrastruktur und ein angenehmes Wohnambiente aus – ein Standort, der urbanes Leben mit ruhiger Wohnqualität auf harmonische Weise vereint.

**Objektnummer: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel**

## **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)**