

Essen / Stoppenberg

# Freu Dich drauf! Schönes Reihenendhaus mit Sonnengarten

Objektnummer: 26029012



KAUFPREIS: 320.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 113 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 347 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26029012 - 45141 Essen / Stoppenberg**

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

Objektnummer: 26029012 - 45141 Essen / Stoppenberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	26029012	Kaufpreis	320.000 EUR
Wohnfläche	ca. 113 m <sup>2</sup>	Haustyp	Reihenhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2024
Schlafzimmer	2	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1920	Nutzfläche	ca. 37 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Garten-/mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26029012 - 45141 Essen / Stoppenberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Etagenheizung</b>	Energieausweis	<b>Bedarfsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Strom</b>	Endenergiebedarf	<b>186.40 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>10.05.2036</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>F</b>
Befuerung	<b>Elektro</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1920</b>

Objektnummer: 26029012 - 45141 Essen / Stoppenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26029012 - 45141 Essen / Stoppenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26029012 - 45141 Essen / Stoppenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26029012 - 45141 Essen / Stoppenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26029012 - 45141 Essen / Stoppenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26029012 - 45141 Essen / Stoppenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26029012 - 45141 Essen / Stoppenberg

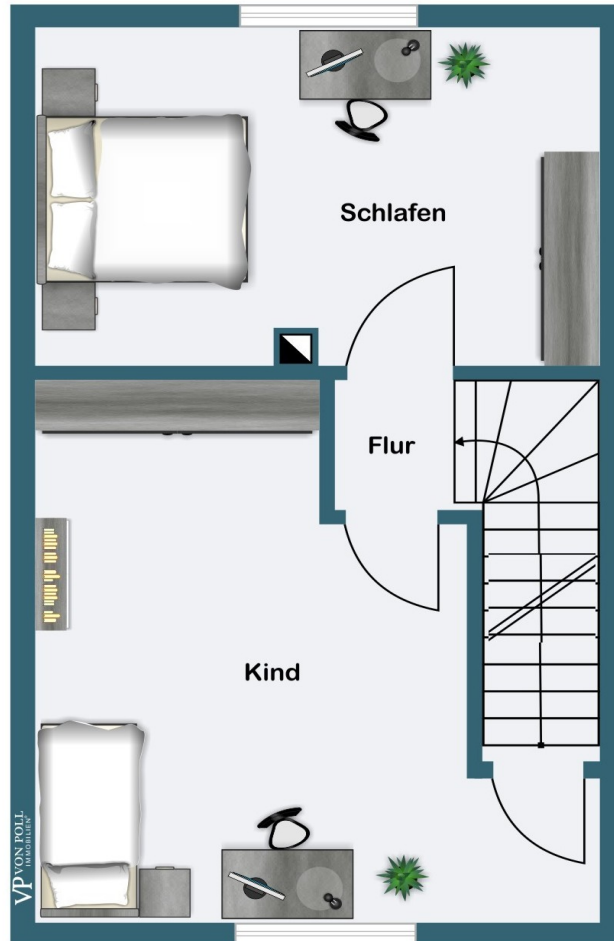
## Die Immobilie



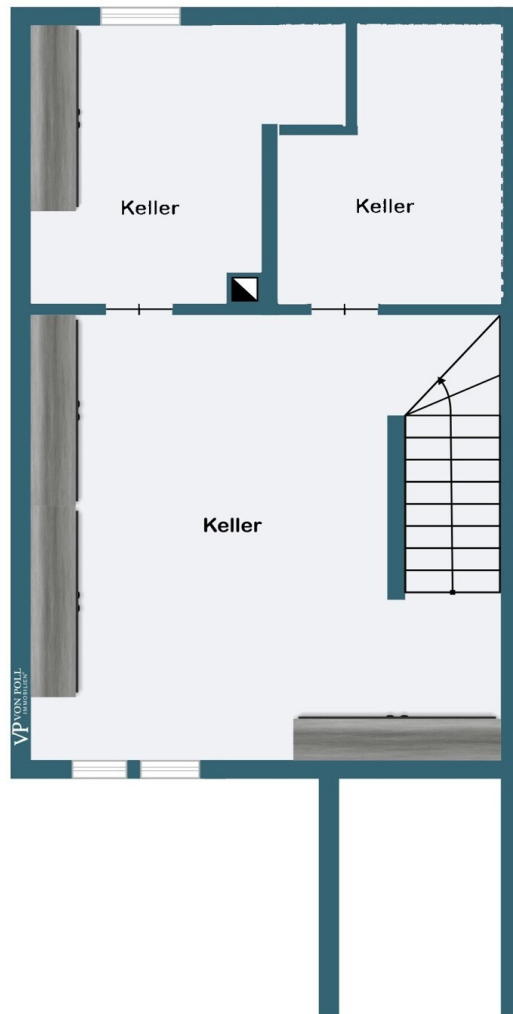
Objektnummer: 26029012 - 45141 Essen / Stoppenberg

## 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: 26029012 - 45141 Essen / Stoppenberg**

## **Ein erster Eindruck**

**Dieses Reihenedhaus aus dem Jahr 1922 wurde 1989 umfassend kernsaniert und in den vergangenen Jahren fortlaufend modernisiert. Es überzeugt mit einer klar strukturierten, angenehm kompakten Raumaufteilung und einem stimmigen Wohnkonzept.**

**Auf ca. 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt sich ein funktionales und zugleich wohnliches Raumangebot. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine Diele, die in das Wohnzimmer führt. Die Küche mit Sitzecke bietet direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten. Ergänzt wird diese Ebene durch das moderne Bad mit Dusche, WC und Bidet.**

**Im Obergeschoss stehen ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein Flur zur Verfügung. Das Dachgeschoss erweitert das Raumangebot um ein weiteres Zimmer mit flexibel nutzbarer Wohnfläche und schafft damit zusätzlichen Spielraum.**

**Für praktischen Stauraum sorgen drei Kellerräume im Kellergeschoss. Der Außenbereich mit Terrasse und Garage rundet das Gesamtbild ab und bietet angenehme Nutzungsqualität im Freien.**

**Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der Garten, der sich als wertvoller Freiraum für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten präsentiert. Ob liebevoll angelegte Grünfläche, gemütlicher Sitzbereiche, Spielraum für Kinder oder eine individuelle Bepflanzung nach eigenen Vorstellungen – hier lassen sich Ihre Ideen verwirklichen.**

**Dieses Haus präsentiert sich als gepflegtes, vielseitig nutzbares Zuhause mit einer klaren Raumaufteilung und einem angenehmen Wohnumfeld.**

**Objektnummer: 26029012 - 45141 Essen / Stoppenberg**

## **Ausstattung und Details**

- **Reihenendhaus**
- **Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss und Keller**
- **Bad mit Dusche, WC und Bidet**
- **Nachtspeicherofen**
- **Kellerräume**
- **Terrasse mit schönem Garten**
- **Garage mit Stellplatz davor**

**Objektnummer: 26029012 - 45141 Essen / Stoppenberg**

## **Alles zum Standort**

**Das Objekt befindet sich im Stadtteil Stoppenberg, eingebettet in den nördlichen Bereich des Essener Stadtgefüges – einer Lage, die urbane Nähe mit angenehmer Wohnqualität vereint. Die Essener City ist in wenigen Minuten erreichbar, während die leistungsstarke Anbindung an die Autobahnen A40 und A42 eine komfortable Verbindung in alle Richtungen des Ruhrgebiets und darüber hinaus gewährleistet.**

**Das alltägliche Leben gestaltet sich hier ausgesprochen bequem: Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und Bildungseinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ergänzt wird dies durch eine hervorragende Infrastruktur des öffentlichen Nahverkehrs, die eine schnelle und unkomplizierte Mobilität ohne eigenes Fahrzeug ermöglicht.**

**Weitläufige Grünanlagen und Parks laden zur Erholung ein und schenken dem Stadtteil eine lebendige, naturnahe Atmosphäre, die den urbanen Alltag bereichert.**

**Objektnummer: 26029012 - 45141 Essen / Stoppenberg**

## **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)**