

Essen

# Altbauliebe - Jugendstil Attraktives Stadthaus im Mädchenviertel

Property ID: 24029012



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 880.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 165 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 125 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24029012 - 45130 Essen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24029012 - 45130 Essen

## At a glance

Property ID	24029012
Living Space	ca. 165 m <sup>2</sup>
Available from	According to the arrangement
Rooms	7
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1904

Purchase Price	880.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Well-maintained
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 24029012 - 45130 Essen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	FERN	Final Energy Demand	126.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	07.03.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas		

Property ID: 24029012 - 45130 Essen

## The property



Property ID: 24029012 - 45130 Essen

## The property



Property ID: 24029012 - 45130 Essen

## The property



Property ID: 24029012 - 45130 Essen

## The property



Property ID: 24029012 - 45130 Essen

## The property



Property ID: 24029012 - 45130 Essen

## The property



Property ID: 24029012 - 45130 Essen

## The property



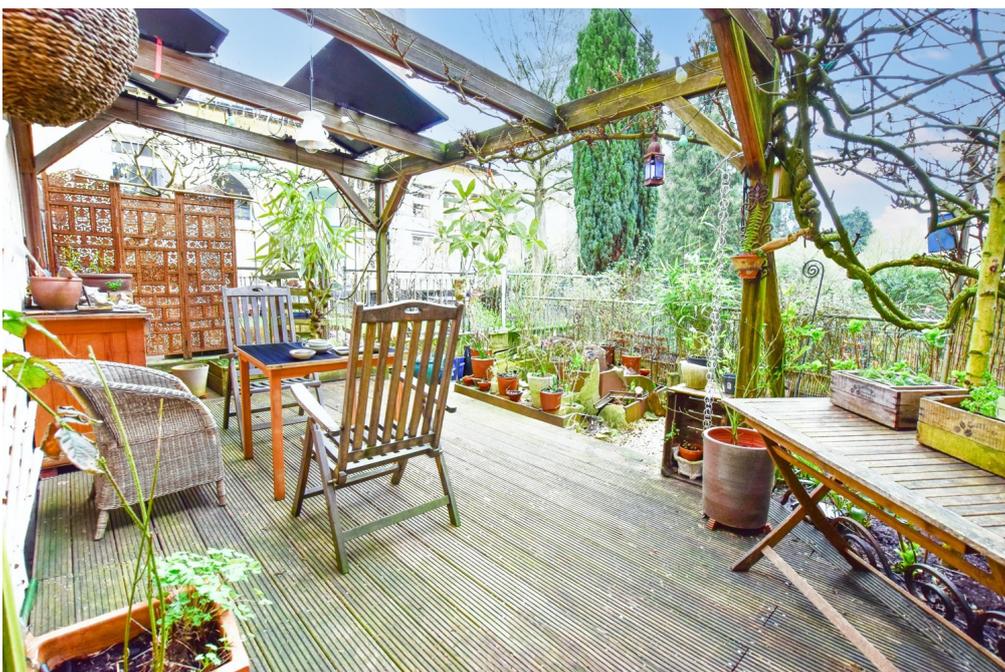
Property ID: 24029012 - 45130 Essen

## The property



Property ID: 24029012 - 45130 Essen

## The property



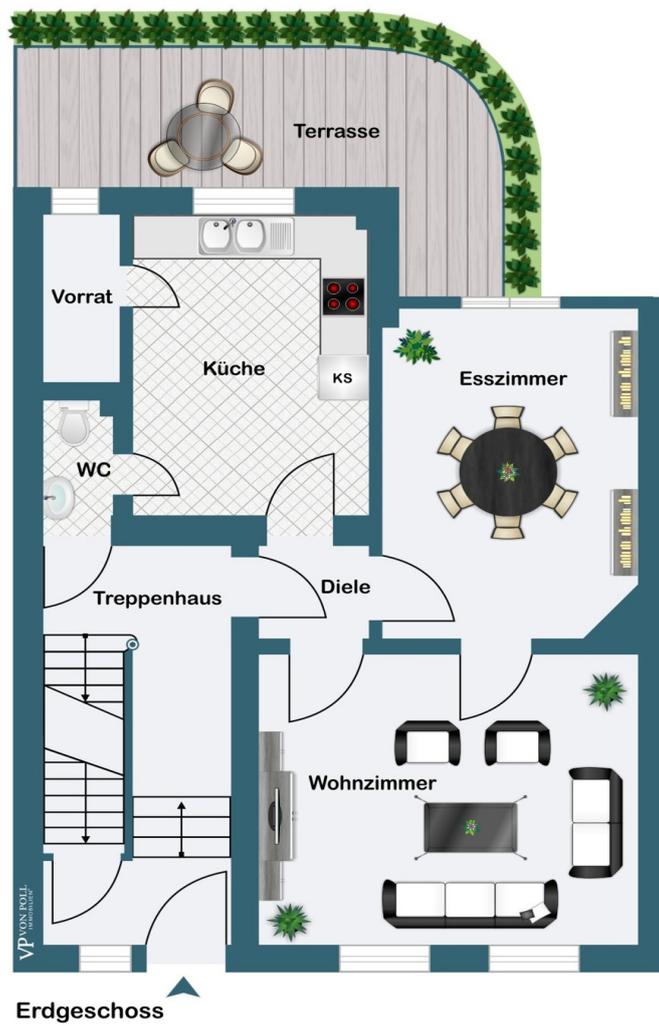
Property ID: 24029012 - 45130 Essen

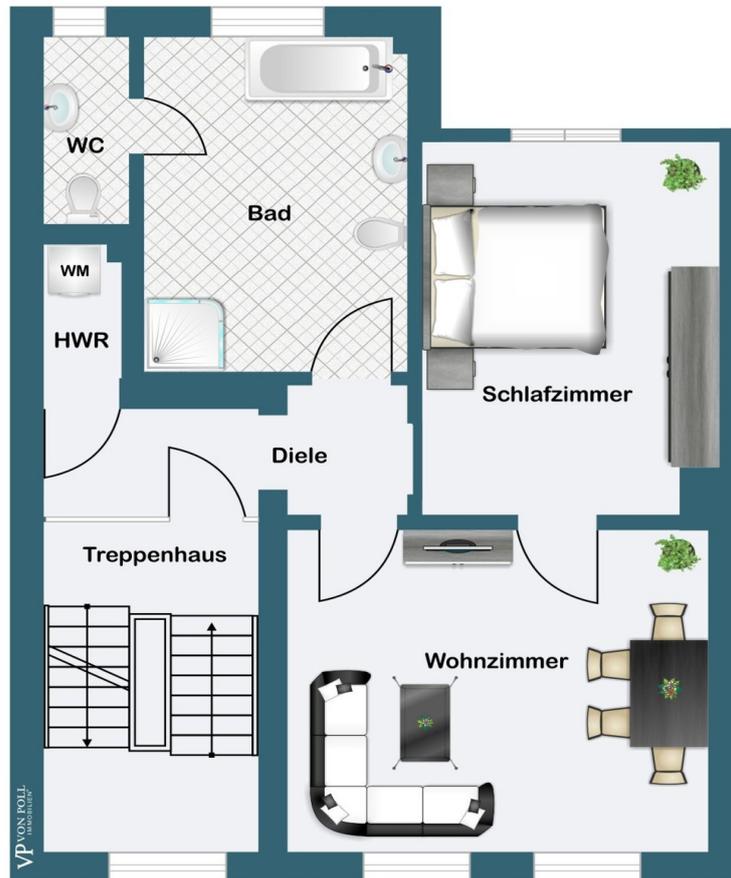
## The property



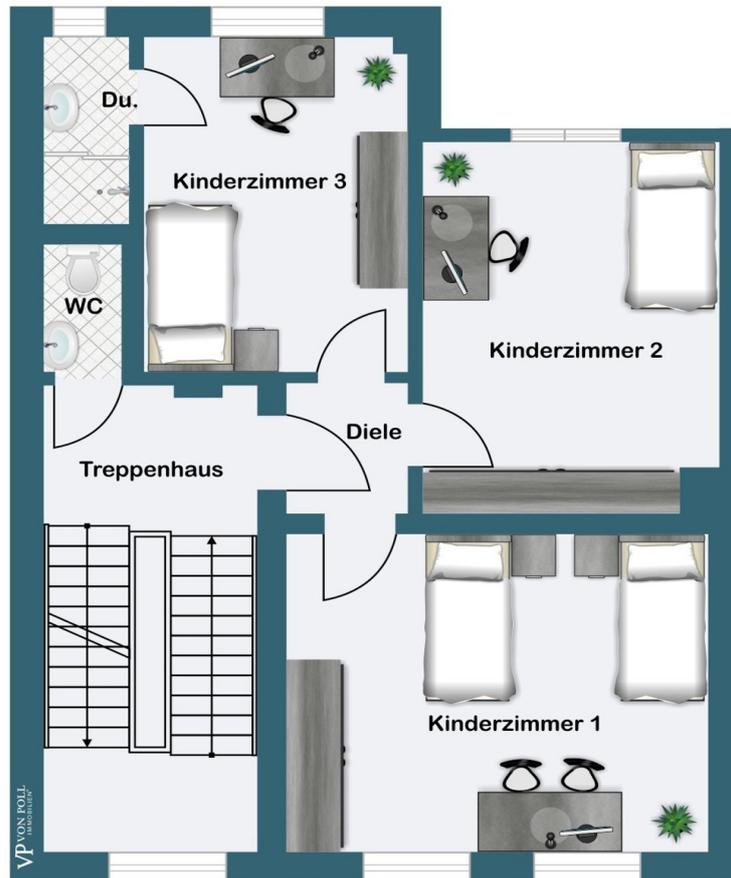
Property ID: 24029012 - 45130 Essen

## Floor plans

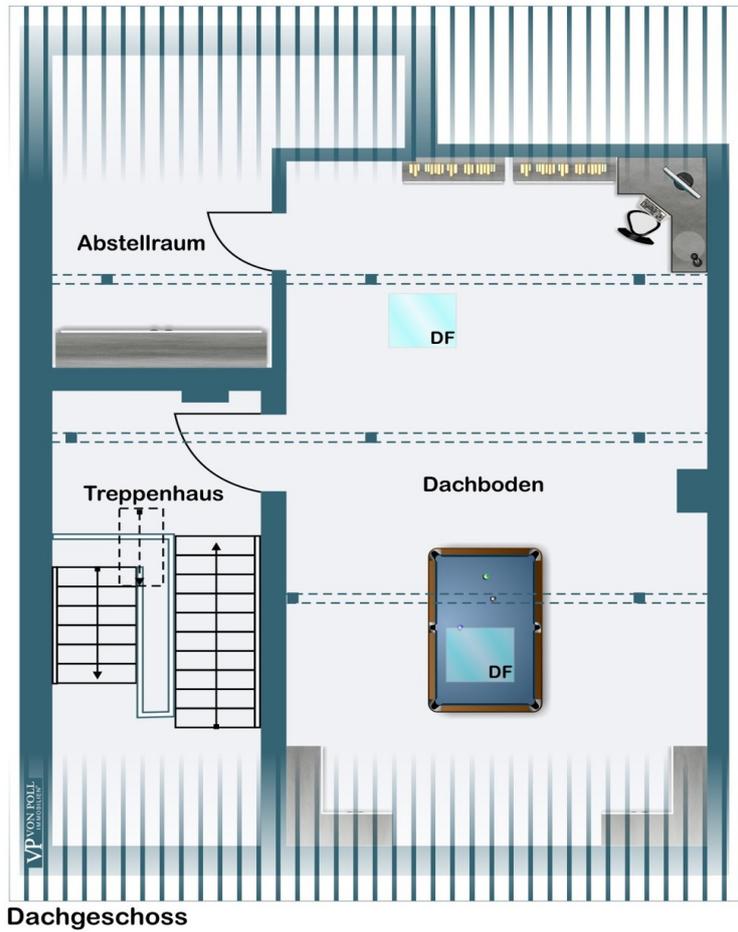


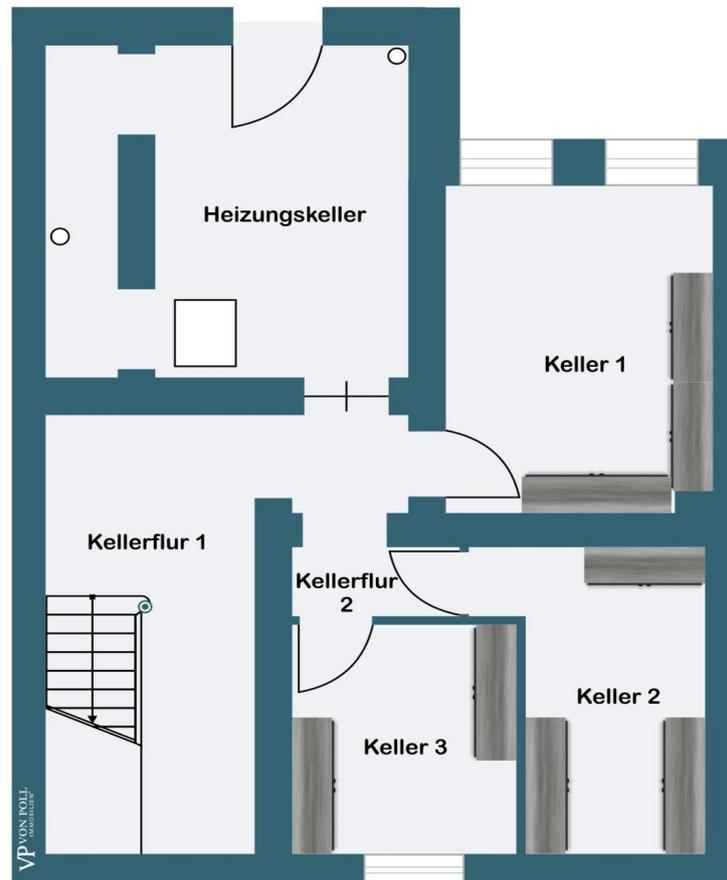


1. Obergeschoss



2. Obergeschoss





**Kellergeschoss**

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24029012 - 45130 Essen

## A first impression

Altbauliebe – Jugendstil! Attraktives Stadthaus im Mädchenviertel Dieses wunderschöne Stadthaus wurde im Jahr 1904 im Jugendstil errichtet. Die Fassade ist sehr gepflegt und vollständig erhalten. Sie verziert das Haus mit den für diesen Architekturstil typischen Ornamenten wie geschwungenen Linien und Elementen aus der Natur und fällt in der Häuserzeile als besonders schönes Objekt auf. Die Immobilie liegt in einer ruhigen Seitenstraße im sog. Mädchenviertel des beliebten Stadtteils Rüttenscheid und bietet Ihnen auf 3 Geschossen eine Wohnfläche von ca. 168m<sup>2</sup> und einen kleinen Garten mit Terrasse. Hohe Decken mit Stuckelementen, alter Dielenboden und das originale Treppenhaus mit schönen Holzverzierungen unterstreichen den besonderen Charme dieses Hauses. Das Erdgeschoß verfügt über ca. 57m<sup>2</sup> Wohnfläche und bietet Wohnzimmer, Esszimmer, Küche mit angeschlossenen Vorratsraum und ein Gäste WC. Freigelegtes Fachwerk fungiert als Raumteiler zwischen Wohn- und Essbereich und schafft eine helle, gemütliche Atmosphäre. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die Terrasse, die Ihnen Platz zum Sonnen und auch für einen Esstisch im Freien bietet. Im 1. Obergeschoß liegen auf ebenfalls ca. 57m<sup>2</sup> Wohnfläche 2 Zimmer, die derzeit als Wohn- und Schlafzimmer genutzt werden, sowie ein Bad mit Dusche und Badewanne, ein separates WC und ein praktischer Hauswirtschaftsraum, in dem Sie Waschmaschine und Trockner platzieren können. Wie im Erdgeschoß finden Sie auch in dieser Etage besonders schöne, gut erhaltene Stuckelemente an Wänden und Decken. Die Wohnfläche im 2. Obergeschoß beläuft sich auf ca. 53m<sup>2</sup> und bietet Ihnen 3 Zimmer, von denen eines einen direkten Zugang zum Duschbad hat. Ein separates WC komplettiert diese Etage. Im Dachgeschoß befindet sich eine wohnlich ausgebaute Nutzfläche von ca. 35m<sup>2</sup>. Bei Bedarf besteht hier die Möglichkeit, die Umwandlung in Wohnfläche zu beantragen. Im Kellergeschoß liegen 3 Lagerräume sowie der Heizungskeller für die Gaszentralheizung. Die Versorgung mit Fernwärme ist bereits vorbereitet und wird voraussichtlich in Kürze in diesem Jahr erfolgen. Wenn Sie die Jugendstil-Architektur schätzen, wird Sie diese Immobilie begeistern. Sie befindet sich in einem guten, sehr gepflegten Zustand und bietet ein perfektes Raumprogramm für Familien. In den letzten Jahren wurden diverse Modernisierungen durchgeführt. So wurden u. a. in 2019 im 2. OG und im Erdgeschoß neue WCs eingebaut und in 2021 erhielt die Fassade einen neuen 2-farbigem Anstrich, der die schöne Gestaltung nochmals hervorhebt. Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, stehen wir Ihnen gerne für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Wir freuen uns auf Sie!

Property ID: 24029012 - 45130 Essen

## Details of amenities

- 3-geschossiges Stadthaus
- Sehr schöne Jugendstilfassade mit dekorativen Ornamenten
- Baujahr 1904
- Ruhige Lage in beliebter Seitenstrasse von Rüttenscheid
- Historisches Treppenhaus mit schönen Holzelementen
- Hohe Decken mit originalen Stuckleisten
- Freigelegtes Fachwerk als Raumteiler im Wohn-/Essbereich
- Alter Dielenboden
- Gutes Familien-Raumprogramm
- Sanierte Bäder und WCs
- Wohnlich ausgebaute Nutzfläche im Dachboden
- Fernwärmeanschluß bevorstehend in 2024

Property ID: 24029012 - 45130 Essen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 126.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 24029012 - 45130 Essen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Frank Kups

---

Rüttenscheider Straße 160 Essen

E-Mail: [essen@von-poll.com](mailto:essen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)