

Essen / Stadtwald

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

Property ID: 26029009



PURCHASE PRICE: 265.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 97 m² • ROOMS: 3.5

Property ID: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Contact partner

Property ID: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald

At a glance

Property ID	26029009	Purchase Price	265.000 EUR
Living Space	ca. 97 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3.5		
Bedrooms	2		
Bathrooms	1		
Year of construction	1968	Modernisation / Refurbishment	2024
		Condition of property	Well-maintained
		Equipment	Guest WC, Balcony

Property ID: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electricity	Final Energy Demand	114.50 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	29.01.2029	Energy efficiency class	D
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	1968

Property ID: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald

The property



Property ID: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald

The property



Property ID: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald

The property



Property ID: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald

The property



Property ID: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald

The property



Property ID: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald

The property



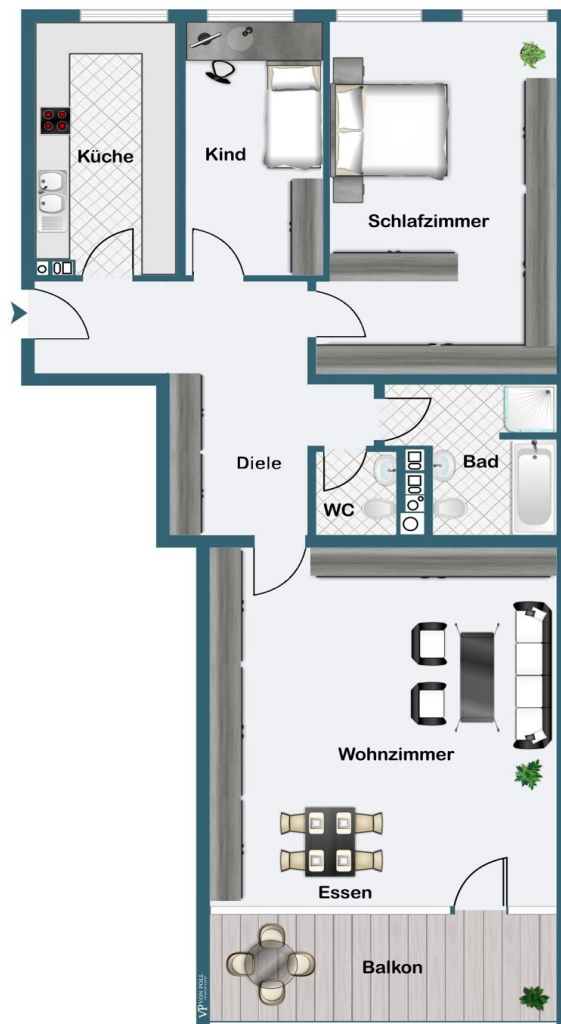
Property ID: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald

The property



Property ID: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald

Floor plans



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: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald

A first impression

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.

Property ID: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald

Details of amenities

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

Property ID: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald

All about the location

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.

Property ID: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Frank Kups

Rüttenscheider Straße 160, 45131 Essen / Rüttenscheid

Tel.: +49 201 - 87 42 40 0

E-Mail: essen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com