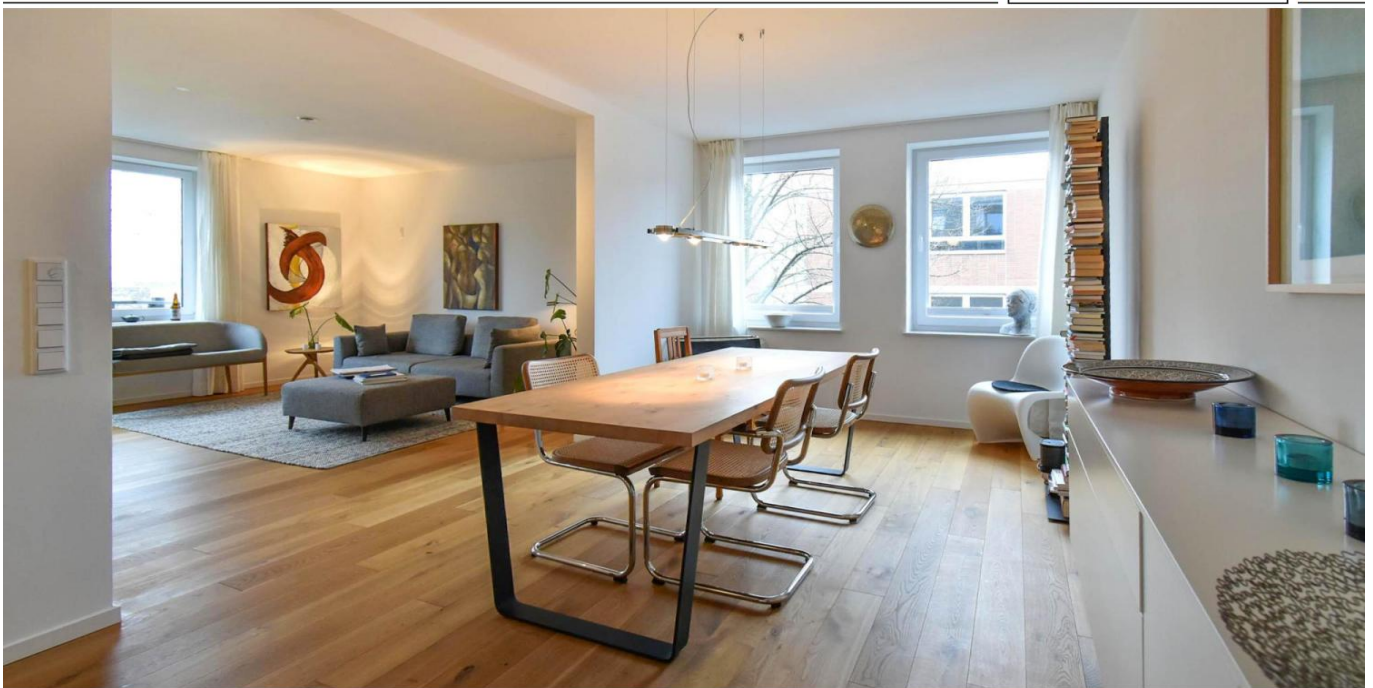


Essen / Südostviertel

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

Property ID: 26029006



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 750.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 184 m² • ROOMS: 6

Property ID: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

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

Property ID: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

At a glance

Property ID	26029006	Purchase Price	750.000 EUR
Living Space	ca. 184 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6		
Bedrooms	4		
Bathrooms	3		
Year of construction	1929	Modernisation / Refurbishment	2017
		Condition of property	Well-maintained
		Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote		
Energy certificate valid until	27.02.2035	Final energy consumption	44.90 kWh/m ² a
Power Source	District heating	Energy efficiency class	A
		Year of construction according to energy certificate	1929

Property ID: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

The property



Property ID: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

The property



Property ID: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

The property



Property ID: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

The property



Property ID: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

The property



Property ID: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

The property



Property ID: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

The property



Property ID: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

The property



Property ID: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

The property



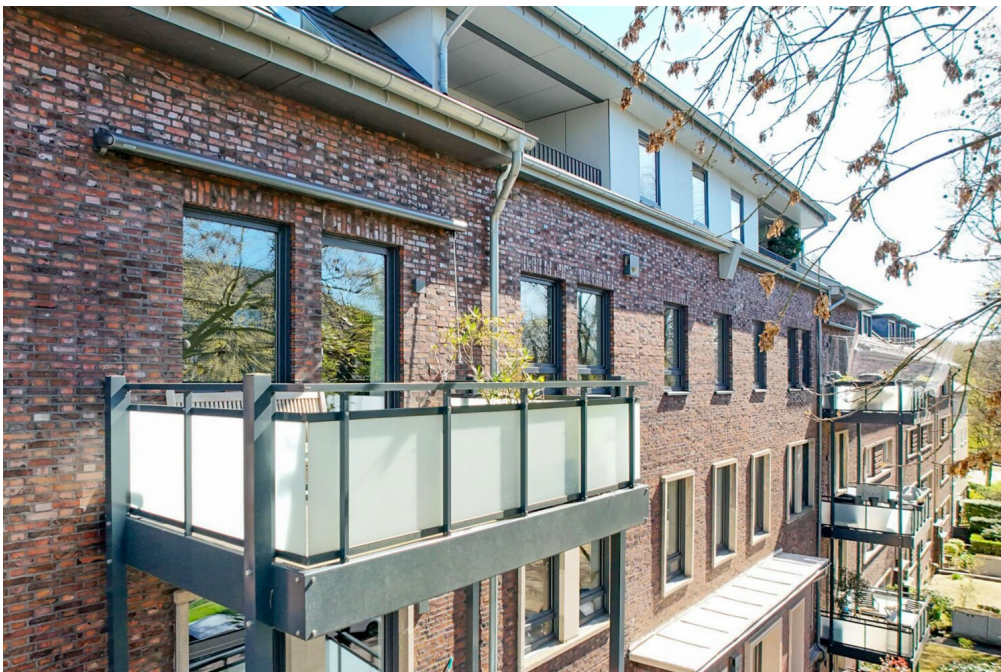
Property ID: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

The property



Property ID: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

The property



Property ID: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

The property



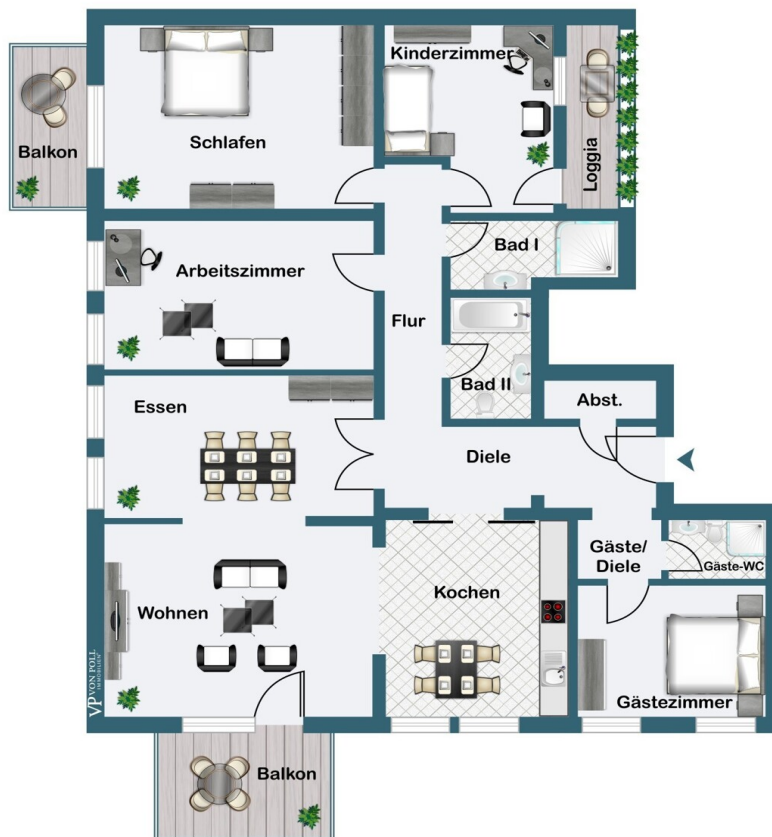
Property ID: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

The property



Property ID: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

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: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

A first impression

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 m² 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

schaft.

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.

Property ID: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

Details of amenities

- 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

Property ID: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

All about the location

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.

Property ID: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

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