

Essen / Margarethenhöhe

# Leben und Leben lassen! Schöne, ruhige Wohnung mit Balkon und TG-Stellplatz

Property ID: 25029021



PURCHASE PRICE: 295.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 106 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4.5

Property ID: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

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

Property ID: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

## At a glance

Property ID	25029021
Living Space	ca. 106 m²
Floor	1
Rooms	4.5
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1975
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	295.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 6 m²
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

## Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Remote
Energy certificate valid until	15.01.2028
Power Source	District heating

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	84.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	1975

Property ID: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

## The property





Property ID: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

## The property



Property ID: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

## The property





Property ID: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

## The property





Property ID: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

## The property



Property ID: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

## The property





Property ID: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

## The property



Property ID: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

## The property





Property ID: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

## The property



Property ID: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

## The property





Property ID: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

## The property





Property ID: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

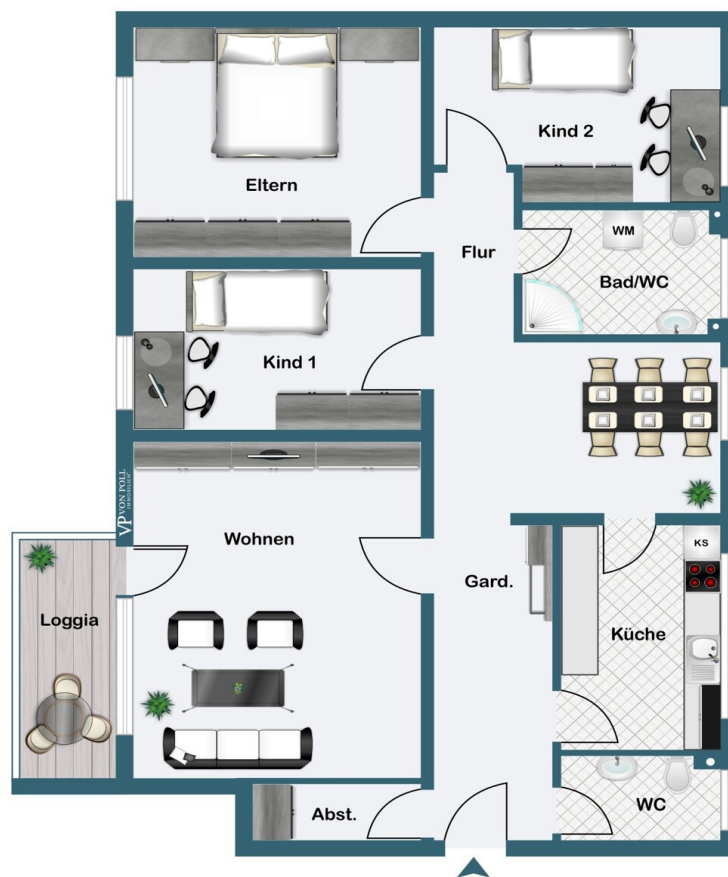
## The property





Property ID: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

## 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: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

## A first impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese großzügig geschnittene Eigentumswohnung aus dem Jahr 1975, gelegen im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses, verbindet komfortables Wohnen mit einer durchdachten Raumaufteilung – ideal für Paare, Familien oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten.

### Raumaufteilung & Highlights

Der Flur öffnet sich zum Herzstück der Wohnung, dem weitläufigen Wohnzimmer. Eine helle Fensterfront sorgt für eine einladende Atmosphäre, während der angrenzende Balkon Ihren persönlichen Rückzugsort im Freien bildet. Ob gemütliche Abende oder entspannte Kaffeepausen – hier lässt sich der Alltag wunderbar genießen.

Die Wohnung verfügt über ein geräumiges Elternschlafzimmer sowie zwei weitere Zimmer, die flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden können. Die vielseitige Raumaufteilung bietet damit individuelle Gestaltungsmöglichkeiten für jede Lebenssituation.

Der offene Essbereich schafft eine kommunikative Verbindung zwischen Wohnen und Kochen. Direkt angrenzend liegt die separate Küche, die ausreichend Raum für kulinarische Kreationen bietet. Ergänzt wird der Grundriss durch ein Gäste-WC, das den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

Neben dem Eingangsbereich befindet sich außerdem eine nützliche Abstellkammer, die Platz für Haushaltsutensilien, Vorräte oder Garderobe bietet. Ein weiterer Vorteil ist der Tiefgaragenstellplatz, der für eine sichere und komfortable Parkmöglichkeit sorgt.

Hinweis: Die Wohnung befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück.

Diese Wohnung überzeugt durch ihre angenehme Wohnatmosphäre und die vielseitige Nutzbarkeit der Räume. Ideal für alle, die Wert auf ein gut strukturiertes Zuhause mit Wohlfühlcharakter legen.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung!

Property ID: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

## Details of amenities

- Eigentumswohnung in einem 24-Parteienhaus
- Baujahr 1975
- Großzügiger Wohnbereich mit Zugang zum Balkon
- Drei gut geschnittene Schlafzimmer / Wohnräume
- Offener Essbereich mit direktem Zugang zur Küche
- Praktische Abstellkammer im Eingangsbereich
- Separates Gäste-WC
- 1 Balkon
- 1 Kellerraum
- 1 Tiefgaragenstellplatz
- Erbpachtgrundstück

Property ID: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

## All about the location

### Essen-Margarethenhöhe

Die Eigentumswohnung befindet sich in einem angenehmen Wohnumfeld in Essen, unweit der historischen Gartenstadt Margarethenhöhe. Das Gebiet profitiert von der Nähe zu diesem architektonisch geprägten Stadtteil, der für seine besondere Wohnkultur bekannt ist.

Die Umgebung selbst ist ruhig und grün, geprägt von gepflegten Häusern und einer freundlichen Nachbarschaft. Zudem befinden sich der Grugapark und das Grugabad in unmittelbarer Nähe, wodurch vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür liegen.

Die Infrastruktur in der Umgebung ist gut ausgebaut: Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Cafés und kleinere Fachgeschäfte sind schnell erreichbar. Auch soziale Einrichtungen wie Kindergärten, Schulen sowie ärztliche Versorgung befinden sich im näheren Umfeld.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Über mehrere Bushaltestellen sowie die U-Bahnlinie U17 gelangen Sie schnell in die Essener Innenstadt oder zu umliegenden Stadtteilen. Die Autobahnen A40 und A52 sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine optimale regionale und überregionale Verkehrsanbindung.

Naturliebhaber profitieren von zahlreichen Grünflächen, wie z. B. dem Grugapark, Spazierwegen und dem nahegelegenen Grüngürtel, der zu Erholung und sportlichen Aktivitäten einlädt. Der Stadtteil kombiniert damit städtische Nähe mit einer ruhigen, harmonischen Wohnatmosphäre.

Insgesamt bietet die Lage eine ideale Mischung aus Urbanität, Kultur, historischer Architektur und naturnahem Wohnen – perfekt für alle, die eine hochwertige und zugleich idyllische Wohnumgebung suchen.



Property ID: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.1.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 84.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Property ID: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

## 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](mailto:essen@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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