

Essen / Altenessen-Nord

# Wohnen - Arbeiten - Vermieten Potential ohne Ende!

Property ID: 26029002



**PURCHASE PRICE: 345.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 473 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord**

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

Property ID: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord

## At a glance

Property ID	26029002	Purchase Price	345.000 EUR
Living Space	ca. 140 m <sup>2</sup>	House	Semi-detached house
Rooms	6	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	3	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	3	Usable Space	ca. 96 m <sup>2</sup>
Year of construction	1900	Equipment	Garden / shared use
Type of parking	3 x Garage, 3 x Other		

Property ID: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	196.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	22.02.2036	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1900

Property ID: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord

## The property



Property ID: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord

## The property



Property ID: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord

## The property



Property ID: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord

## The property



Property ID: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord

## The property



Property ID: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord

## The property



Property ID: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord

## The property



Property ID: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord

## 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: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord**

## **A first impression**

**Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus in Form einer Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1900 bietet auf ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 95 m<sup>2</sup> Nutzfläche ideale Voraussetzungen für Familien mit erweitertem Platzbedarf oder für ein komfortables Mehrgenerationenwohnen.**

**Die Immobilie ist derzeit in drei Wohneinheiten aufgeteilt. Aktuell sind zwei Wohneinheiten vermietet, während die Wohnung im Erdgeschoss frei zur Verfügung steht. Dadurch besteht die Möglichkeit, unmittelbar selbst einzuziehen und die Immobilie Schritt für Schritt nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln. Sei es für mehrere Generationen unter einem Dach oder perspektivisch für die Zusammenführung zu einem großzügigen Einfamilienhaus.**

**Jede Wohneinheit besteht aus 2 Zimmern mit zusätzlicher Küche, Bad und Diele. Das Erdgeschoss wurde durch einen Anbau erweitert. Im Untergeschoss stehen eine Waschküche sowie ein separater Trockenraum zur Verfügung. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei weitere Kellerräume.**

**Auch im Außenbereich überzeugt die Immobilie durch ein außergewöhnlich großzügiges Platzangebot. Drei geräumige Lager- und Abstellräume eröffnen vielfältige Staumöglichkeiten, während drei Garagen sowie zusätzliche Stellplätze vor den Garagen komfortable Parkmöglichkeiten für mehrere Haushalte oder eine größere Familie bieten. Ein nicht zu unterschätzender Mehrwert.**

**Insgesamt präsentiert sich das Objekt als äußerst vielseitige Immobilie mit viel Raum für individuelle Anpassungen und zukünftige Gestaltungsideen.**

**Für weiterführende Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.**

**Property ID: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord**

## **Details of amenities**

- **Doppelhaushälfte**
- **3 Wohneinheiten ( 2 davon vermietet)**
- **EG-Wohnung ist frei**
- **Waschküche**
- **Trockenraum**
- **2 weitere Kellerräume**
- **3 Lager-/ Abstellräume**
- **3 Garagen**
- **Stellplätze vor den Garagen**

**Property ID: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord**

## All about the location

**Die Immobilie liegt im Essener Stadtteil Altenessen im Norden der Stadt. Die Lage überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur und eine hervorragende Verkehrsanbindung.**

**Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Apotheken, Banken, Ärzte und gastronomische Angebote sind in wenigen Minuten erreichbar.**

**Familien profitieren von einem breiten Angebot an Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen in der direkten Umgebung. Zudem bieten zahlreiche Grünflächen und nahegelegene Parkanlagen attraktive Möglichkeiten zur Naherholung und Freizeitgestaltung.**

**Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Mehrere Bus-, U- und S-Bahn-Stationen sorgen für eine schnelle Verbindung in die Essener Innenstadt und in die umliegenden Stadtteile. Auch die Autobahnen A42 und A52 sind schnell erreichbar und gewährleisten eine optimale regionale Anbindung.**

**Insgesamt handelt es sich um eine zentrale und gut angebundene Wohnlage mit stabiler Nachfrage – ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.**

**Property ID: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord**

## 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)**