

Essen / Stadtwald

Eigentumswohnung in Toplage mit Stil, Charme und Lage!

Property ID: 26029001



PURCHASE PRICE: 695.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 135 m² • ROOMS: 4.5

Property ID: 26029001 - 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: 26029001 - 45134 Essen / Stadtwald

At a glance

Property ID	26029001	Purchase Price	695.000 EUR
Living Space	ca. 135 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4.5		
Bedrooms	2		
Bathrooms	1		
Year of construction	1936	Modernisation / Refurbishment	2025
		Condition of property	Well-maintained
		Construction method	Solid
		Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26029001 - 45134 Essen / Stadtwald

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	198.30 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	20.02.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1937

Property ID: 26029001 - 45134 Essen / Stadtwald

The property



Property ID: 26029001 - 45134 Essen / Stadtwald

The property



Property ID: 26029001 - 45134 Essen / Stadtwald

The property



Property ID: 26029001 - 45134 Essen / Stadtwald

The property



Property ID: 26029001 - 45134 Essen / Stadtwald

The property



Property ID: 26029001 - 45134 Essen / Stadtwald

The property



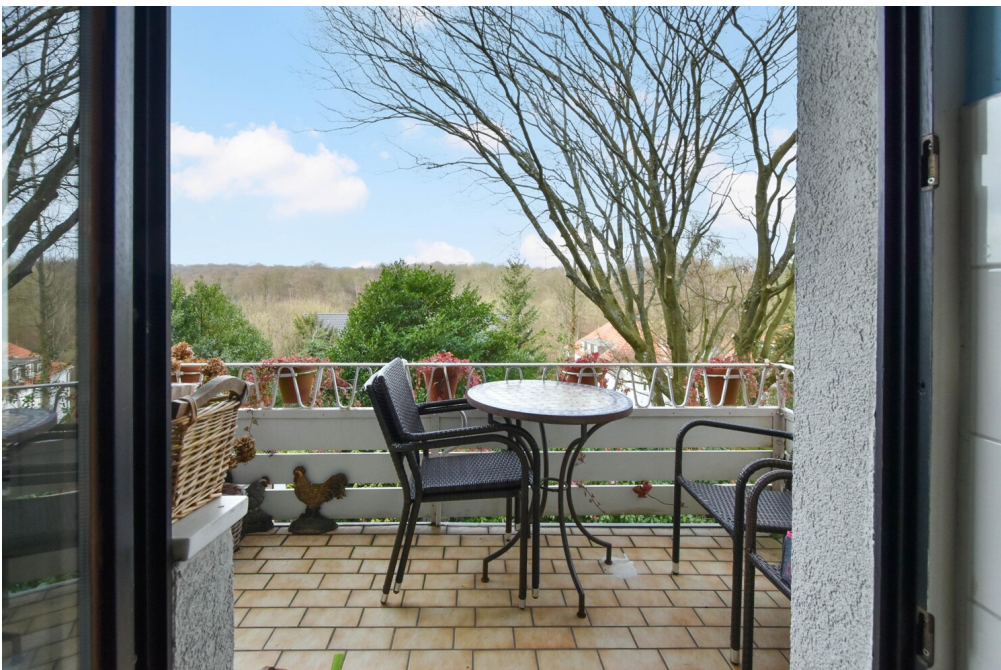
Property ID: 26029001 - 45134 Essen / Stadtwald

The property



Property ID: 26029001 - 45134 Essen / Stadtwald

The property



Property ID: 26029001 - 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: 26029001 - 45134 Essen / Stadtwald

A first impression

Stilvolle Eigentumswohnung mit Kuckucksei*

Diese außergewöhnliche Altbauwohnung aus dem Baujahr 1936 vereint klassischen Charme mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und bietet ein Wohnambiente, das heute nur noch selten zu finden ist. Bereits beim Betreten der im Erdgeschoss gelegenen Wohnung spürt man den besonderen Charakter dieses Hauses: kunstvoll erhaltener Stuck, wunderschöne Holztüren mit originalen Zargen sowie ein sehr gepflegter Parkettboden schaffen eine warme, elegante Atmosphäre mit zeitloser Ausstrahlung. Großzügige Sprossenfenster unterstreichen den authentischen Altbauflair und sorgen für eine angenehme Lichtstimmung in allen Räumen.

Das Herzstück bildet der weitläufige Wohn- und Arbeitsbereich, der offen in das Esszimmer übergeht und ein repräsentatives, lichtdurchflutetes Wohngefühl vermittelt. Ergänzt wird die Wohnung durch ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer genutzt werden kann. Die helle Küche verfügt über eine praktische Abstellkammer und bietet direkten Zugang zur Veranda. Ein separates Gäste-WC im Erdgeschoss sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

*Kuckucksei:

Beim Erwerb der Immobilie wird zugunsten der Verkäufer ein Wohnrecht für die Erdgeschosswohnung eingeräumt (der Wert dieses Wohnrechtes wird mit einer ortsüblichen Miete berücksichtigt). Dadurch eignet sich das Angebot insbesondere für Kapitalanleger sowie für Käufer mit mittel- bis langfristiger Eigennutzungsperspektive.

Eventuell können weitere kleine Souterrain-Wohneinheiten im Haus dazu erworben

werden.

Diese sind teilweise kurzfristig verfügbar:

Wohnung I zur Straßenseite: ca. 45 m² - Hausgeld: 75,- Euro

Wohnung II zur Gartenseite: ca. 74 m² - Hausgeld: 350,- Euro mit Terrasse und Gartenanteil

Diese Immobilie ist ideal für Liebhaber stilvoller Altbauten, die das Besondere schätzen und gleichzeitig Wert auf Substanz, Charakter und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten legen.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von dieser besonderen Wohnung begeistern!

Property ID: 26029001 - 45134 Essen / Stadtwald

Details of amenities

- Altbauwohnung im Erdgeschoss
- Baujahr 1936
- sehr schöner Stuck
- Holztüren mit schönen Zargen
- sehr schöner Parkett-Boden
- separates Gäste WC im EG
- Sprossenfenster
- Wohnrecht für die Verkäufer in der EG-Wohnung

Property ID: 26029001 - 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 der S-Bahn oder dem ÖPNV der Stadt in wenigen Minuten erreichbar ist. 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: 26029001 - 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