

Essen / Altenessen-Süd

Ein Zuhause voller Persönlichkeit! Außergewöhnliche Maisonette mit Flair

Número de propiedad: 25029015



PRECIO DE COMPRA: 350.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 183 m² • HABITACIONES: 5

Número de propiedad: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

De un vistazo

Número de propiedad	25029015
Superficie habitable	ca. 183 m²
Piso	2
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	1
Año de construcción	1905

Precio de compra	350.000 EUR
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2025
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 55 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	135.90 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	03.09.2035	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1905

Número de propiedad: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

La propiedad



Número de propiedad: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

La propiedad



Número de propiedad: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

La propiedad



Número de propiedad: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

La propiedad



Número de propiedad: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

La propiedad



Número de propiedad: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

La propiedad



Número de propiedad: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

La propiedad



Número de propiedad: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

La propiedad



Número de propiedad: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

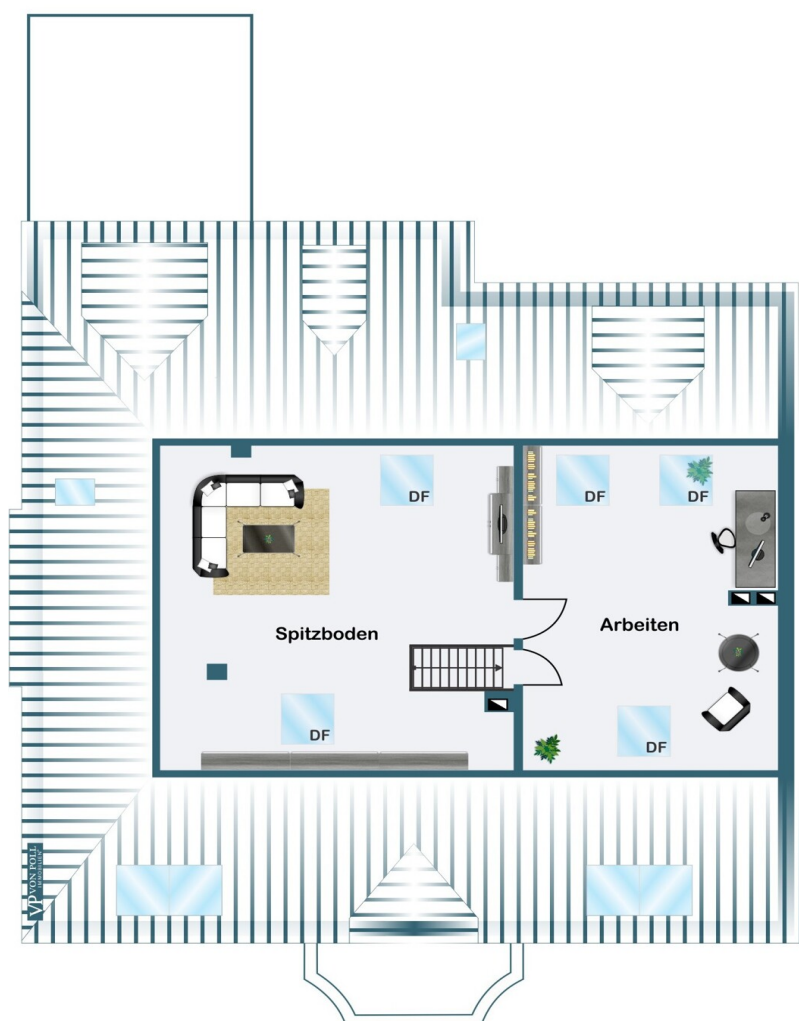
La propiedad



Número de propiedad: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

Una primera impresión

In einem charmanten Altbau aus dem Jahr 1905 mit nur drei Wohneinheiten präsentiert sich diese besondere Maisonette-Wohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 183 m². Der historische Charakter des Hauses verbindet sich hier auf harmonische Weise mit modernem Wohnkomfort und schafft ein Zuhause voller Persönlichkeit.

Bereits beim Betreten fällt der schöne Dielenboden ins Auge, der der gesamten Wohnung eine warme, einladende Atmosphäre verleiht. Alle Zimmer sind praktisch vom Flur aus begehbar. Die Wohnküche im Dachgeschoss bildet das Herzstück des Alltags. Unter gemütlichen Dachschrägen lässt es sich hier nicht nur kochen, sondern auch gemeinsam genießen. Von dort gelangt man direkt auf die 2024 neu gestaltete Dachterrasse mit über 16 m² Fläche – ein perfekter Ort für entspannte Sommerabende oder sonnige Frühstücksmomente.

Direkt angrenzend befindet sich das ebenfalls 2024 sanierte Badezimmer, das mit einer modernen Dusch-Badewanne und WC ausgestattet ist. Das Schlaf- oder Wohnzimmer begeistert mit einem Podest, das nicht nur optisch ein Highlight darstellt, sondern zugleich cleveren Stauraum schafft.

Darüber hinaus verfügt die Wohnung über ein großzügiges Wohnzimmer sowie zwei weitere Zimmer, die sich ideal als Kinder-, oder Gästezimmer nutzen lassen. Das kleinere Zimmer verfügt über einen direkten Zugang zu einem ca. 5 m² großen Balkon und bietet mit einer integrierten Spielebene besonderen Charme für die jüngsten Bewohner.

Ein praktisches Gäste-WC ergänzt das Raumangebot und steigert den Wohnkomfort zusätzlich.

Eine Treppe in der Diele führt hinauf in den Spitzboden, der die Maisonette um weitere Möglichkeiten erweitert. Dort befindet sich ein Arbeitszimmer – perfekt für Homeoffice oder kreative Projekte – sowie ein weiterer Raum als Ausbaureserve für Wohnzwecke.

Ein gepflegter Gemeinschaftsgarten sowie ein eigener Kellerraum runden das Angebot ab. Darüber hinaus stehen der Hausgemeinschaft weitere Kellerräume (z.B. Waschküche, Keller-WC, Werkzeugraum ...) zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Die Wohnung bietet ein Zuhause, das Individualität, Stil und Wohnqualität auf

harmonisch Weise miteinander verbindet – und darauf wartet, entdeckt zu werden.

Número de propiedad: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

Detalles de los servicios

- Maisonette-Wohnung
- Holzdielenboden
- zusätzliche Holzebene in kleinem Kinderzimmer
- Holzpodest mit Stauraum im Wohn- oder Schlafzimmer
- separates Gäste-WC
- große Dachterrasse (2024 erneuert)
- Balkon
- Gemeinschaftsgarten
- Kellerraum
- Photovoltaikanlage (2022)
- Historische Fassade
- Attraktive Architektur
- Ausbaureserve

Número de propiedad: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

Todo sobre la ubicación

Altenessen-Süd präsentiert sich als lebendiger und wachsender Stadtteil, der mit seiner jungen und vielfältigen Bevölkerung eine dynamische Lebensqualität bietet. Die attraktive Infrastruktur, verbunden mit einer stabilen Nachfrage und urbanen Erneuerungsprojekten, schafft eine solide Grundlage für ein zukunftsorientiertes und familienfreundliches Umfeld.

Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht eine unkomplizierte Erreichbarkeit der Essener Innenstadt und umliegender Stadtteile, was den Alltag angenehm und flexibel gestaltet.

In diesem lebendigen Stadtteil finden Familien ein Umfeld, das durch seine Nähe zu zahlreichen Bildungseinrichtungen besticht. So sind renommierte Schulen wie das Leibniz-Gymnasium mit seinem bilingualen Zweisprachenzug sowie verschiedene Grund- und Realschulen in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Kindergärten und Kitas sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar, was den täglichen Familienalltag erleichtert und kurze Wege garantiert.

Die fußläufig erreichbare U-Bahn-Station Kaiser-Wilhelm-Park (ca. 4 Minuten zu Fuß) sowie die nahegelegenen Buslinien bieten zudem eine hervorragende Anbindung für Kinder und Eltern. Den Bahnhof Altenessen erreicht man in 5 Minuten mit dem Fahrrad. Von hier aus fahren sowohl Straßenbahnen, Busse, die U-Bahn und die RB.

Mehrere Arztpraxen, eine Augenklinik sowie Apotheken sind in unmittelbarer Nähe und somit schnell erreichbar. Der Gesundheitspark Altenessen, ist auch nur etwa 11 Minuten zu Fuß entfernt.

Für aktive Familien bieten die umliegenden Parks wie der Kaiser-Wilhelm-Park, ideale Gelegenheiten zur Freizeitgestaltung und Erholung im Grünen.

Auch kulturelle und gastronomische Angebote, wie das Kulturzentrum Zeche Carl mit seinen Cafés und Restaurants, laden zu gemeinsamen Familienausflügen ein.

Mit seiner Mischung aus lebendiger Nachbarschaft, attraktiven Freizeitangeboten, guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit von City und Ruhrgebiet präsentiert sich Altenessen-Süd als vielseitiger Wohnstandort.

Número de propiedad: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 135.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Número de propiedad: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Frank Kups

Rüttenscheider Straße 160, 45131 Essen / Rüttenscheid

Tel.: +49 201 - 87 42 40 0

E-Mail: essen@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com