

Essen / Südostviertel

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

*Número de propiedad: 26029006*



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

**PRECIO DE COMPRA: 750.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 184 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6**

**Número de propiedad: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel**

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

Número de propiedad: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

## De un vistazo

Número de propiedad	26029006	Precio de compra	750.000 EUR
Superficie habitable	ca. 184 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Habitaciones	6	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	4	Modernización / Rehabilitación	2017
Baños	3	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1929	Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Tele	Consumo de energía final	44.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	27.02.2035	Clase de eficiencia energética	A
Fuente de energía	Distrito	Año de construcción según el certificado energético	1929

Número de propiedad: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

## La propiedad



Número de propiedad: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

## La propiedad



Número de propiedad: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

## La propiedad



Número de propiedad: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

## La propiedad



Número de propiedad: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

## La propiedad



Número de propiedad: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

## La propiedad



Número de propiedad: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

## La propiedad



Número de propiedad: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

## La propiedad



Número de propiedad: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

## La propiedad



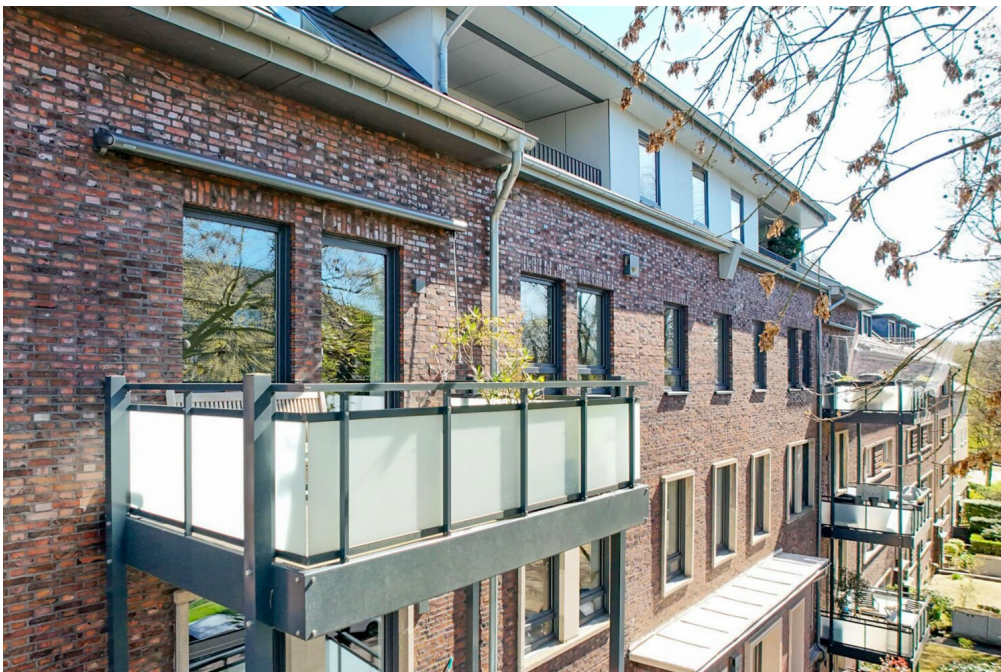
Número de propiedad: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

## La propiedad



Número de propiedad: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

## La propiedad



Número de propiedad: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

## La propiedad



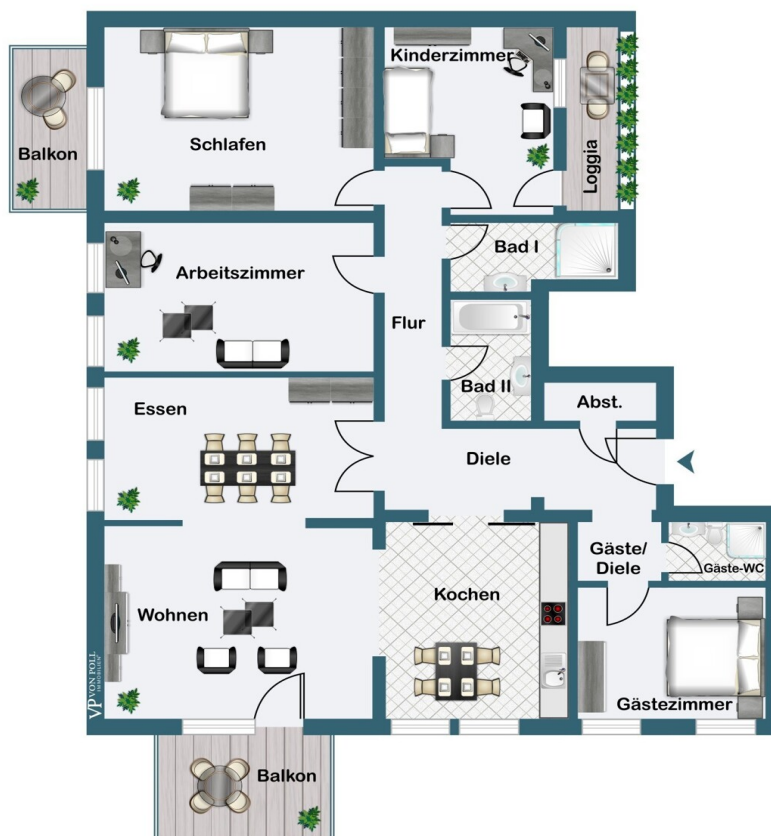
Número de propiedad: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

## La propiedad



Número de propiedad: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

## 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: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel**

## Una primera impresión

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 m<sup>2</sup> 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.

**Número de propiedad: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel**

## Detalles de los servicios

- 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

**Número de propiedad: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel**

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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