

Essen / Stadtwald

Eigentumswohnung in Toplage mit Stil, Charme und Lage!

Número de propiedad: 26029001



PRECIO DE COMPRA: 695.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 135 m² • HABITACIONES: 4.5

Número de propiedad: 26029001 - 45134 Essen / Stadtwald

- 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: 26029001 - 45134 Essen / Stadtwald

De un vistazo

Número de propiedad	26029001	Precio de compra	695.000 EUR
Superficie habitable	ca. 135 m ²	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4.5	Modernización / Rehabilitación	2025
Dormitorios	2	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1936	Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26029001 - 45134 Essen / Stadtwald

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	198.30 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	20.02.2035	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1937

Número de propiedad: 26029001 - 45134 Essen / Stadtwald

La propiedad



Número de propiedad: 26029001 - 45134 Essen / Stadtwald

La propiedad



Número de propiedad: 26029001 - 45134 Essen / Stadtwald

La propiedad



Número de propiedad: 26029001 - 45134 Essen / Stadtwald

La propiedad



Número de propiedad: 26029001 - 45134 Essen / Stadtwald

La propiedad



Número de propiedad: 26029001 - 45134 Essen / Stadtwald

La propiedad



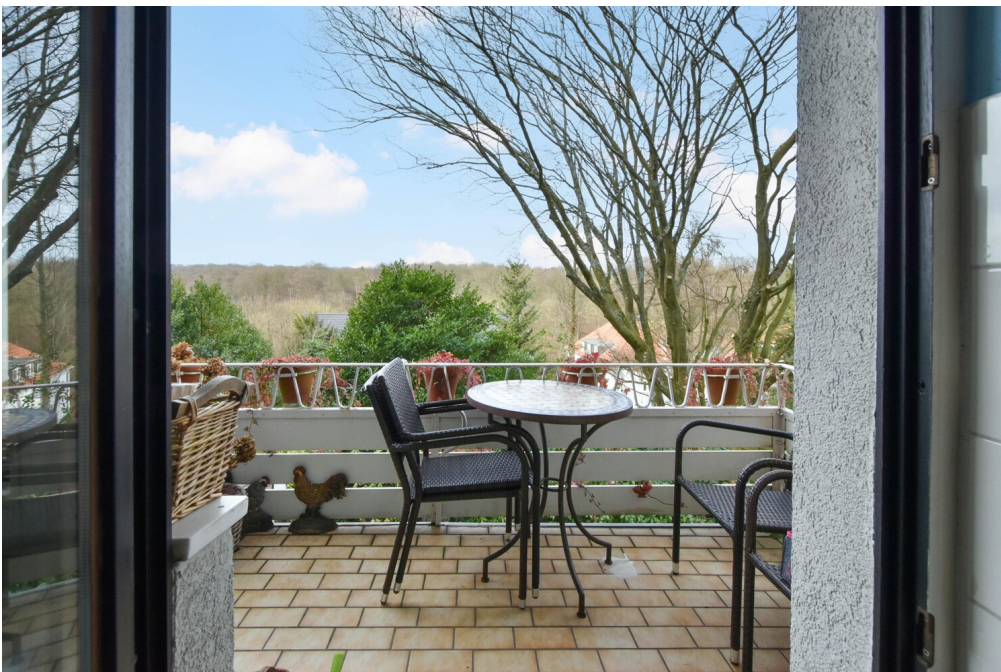
Número de propiedad: 26029001 - 45134 Essen / Stadtwald

La propiedad



Número de propiedad: 26029001 - 45134 Essen / Stadtwald

La propiedad



Número de propiedad: 26029001 - 45134 Essen / Stadtwald

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: 26029001 - 45134 Essen / Stadtwald

Una primera impresión

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!

Número de propiedad: 26029001 - 45134 Essen / Stadtwald

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 26029001 - 45134 Essen / Stadtwald

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26029001 - 45134 Essen / Stadtwald

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