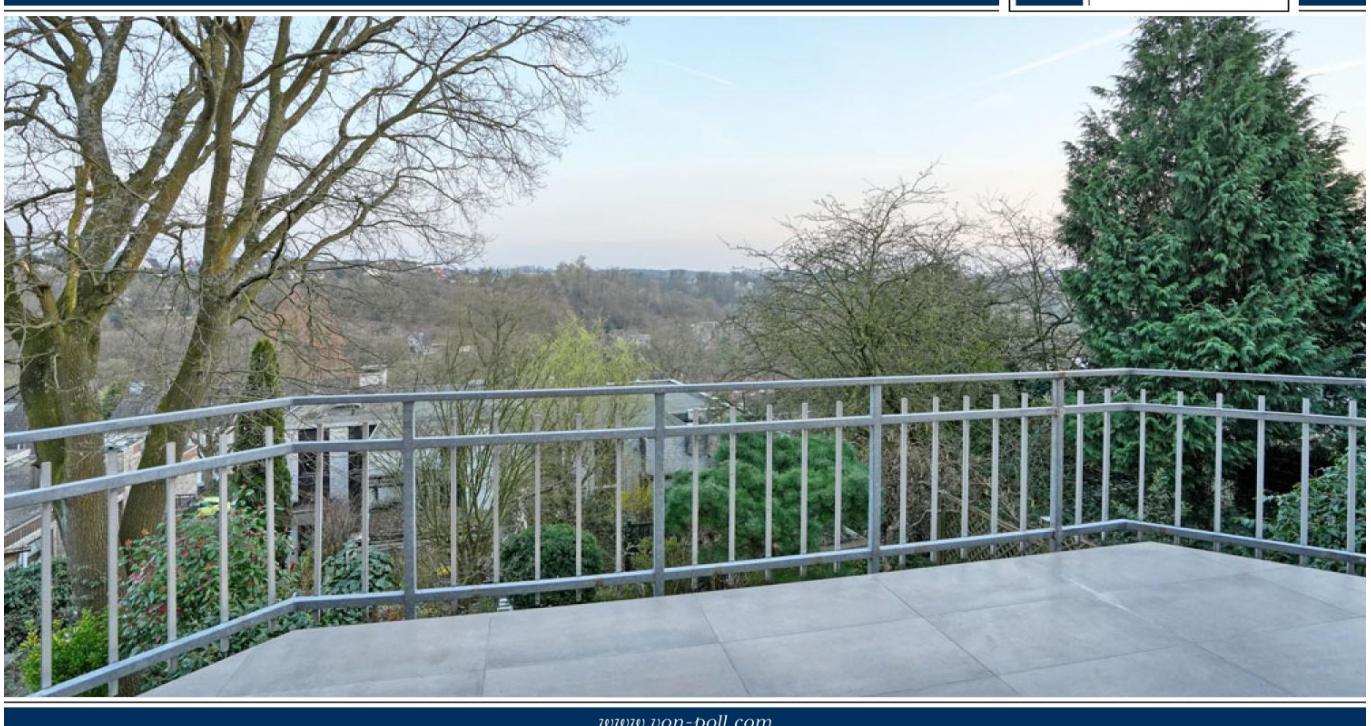


Essen – Burgaltendorf

## Charmant appartement en duplex avec deux terrasses et un petit jardin, offrant une vue imprenable.

**CODE DU BIEN: 25061010**



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

**PRIX D'ACHAT: 345.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 102 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3.5**

CODE DU BIEN: 25061010 - 45289 Essen – Burgaltendorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25061010 - 45289 Essen – Burgaltendorf**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25061010	Prix d'achat	345.000 EUR
Surface habitable	ca. 102 m <sup>2</sup>	Type	Maisonette
Pièces	3.5	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1996	Surface de plancher	ca. 7 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	1 x Garage	Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 25061010 - 45289 Essen – Burgaltendorf**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	27.07.2027	Consommation finale d'énergie	108.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1996

CODE DU BIEN: 25061010 - 45289 Essen – Burgaltendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25061010 - 45289 Essen – Burgaltendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25061010 - 45289 Essen – Burgaltendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25061010 - 45289 Essen – Burgaltendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25061010 - 45289 Essen – Burgaltendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25061010 - 45289 Essen – Burgaltendorf

## La propriété



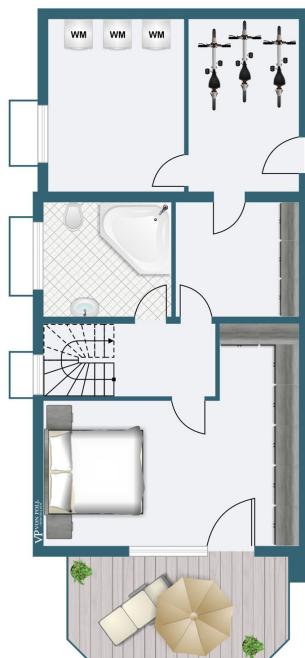
CODE DU BIEN: 25061010 - 45289 Essen – Burgaltendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25061010 - 45289 Essen – Burgaltendorf

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



VON POLL  
IMMOBILIEN

Capital

MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2024

Top-Makler Bochum



Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: BII Institut

DE TFI: 5.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/23

Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0234 - 97 88 894 0

Shop Bochum | Hattinger Straße 44 | 44789 Bochum | bochum@von-poll.com

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD

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

**CODE DU BIEN: 25061010 - 45289 Essen – Burgaltendorf**

## Une première impression

Cet immeuble de plusieurs logements, abritant ce spacieux appartement en duplex, a été construit en 1996. La copropriété ne compte que quatre appartements. Situé au rez-de-chaussée et au niveau jardin, l'appartement dispose d'un hall d'entrée spacieux avec vestiaire, donnant sur un vaste séjour/salle à manger avec accès à un grand balcon exposé plein sud offrant une vue imprenable. Une cuisine, une chambre d'enfant ou un bureau, et une salle d'eau complètent le rez-de-chaussée. Le niveau jardin comprend une grande chambre ou une chambre d'enfant avec accès à une terrasse et au jardin, ainsi qu'une salle de bains avec baignoire. Une cave privative, une buanderie commune, un local à vélos, un garage et une place de parking devant le garage complètent les prestations.

**CODE DU BIEN: 25061010 - 45289 Essen – Burgaltendorf**

## Détails des commodités

- Im Erdgeschoss großer Balkon mit schöner Aussicht
- Im Gartengeschoss schöne Terrasse und kleiner Garten zur alleinigen Nutzung
- Bodenbelag Laminat, bzw. Fliesen
- Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung und mit Rollläden
- Zwei Bäder mit Dusche, bzw. mit Badewanne
- Einbauküche
- Kellerraum zur alleinigen Nutzung und mehrere Gemeinschaftskeller
- Garage und Stellplatz vor der Garage

**CODE DU BIEN: 25061010 - 45289 Essen – Burgaltendorf**

## Tout sur l'emplacement

Das Mehrfamilienhaus mit dieser attraktiven Eigentumswohnung liegt, geschützt in zweiter Reihe, in einer ruhigen Anliegerstraße in der Nähe der Stadtgrenzen zu Bochum und Hattingen in Essen-Burgaltendorf.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die Ruhr und die Ruhrauen sowie ausgedehnte Grünflächen bieten vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Die Immobilie verfügt durch die Nähe zu der Autobahn A44 und von dort auf die A52 und A40 über eine hervorragende überörtliche Anbindung in alle Richtungen. An der nahe gelegenen Haltestelle verkehren mehrere Buslinien.

**CODE DU BIEN: 25061010 - 45289 Essen – Burgaltendorf**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.7.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 108.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25061010 - 45289 Essen – Burgaltendorf**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Michael Kayka

---

Hattinger Straße 44, 44789 Bochum

Tel.: +49 234 - 97 88 894 0

E-Mail: [bochum@von-poll.com](mailto:bochum@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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