

Essen – Überruhr

# Wohlfühlen auf hohem Niveau Großes Einfamilienhaus mit Weitblick

CODE DU BIEN: 24029001



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

PRIX D'ACHAT: 1.095.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 210 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 670 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24029001 - 45277 Essen – Überruhr

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

CODE DU BIEN: 24029001 - 45277 Essen – Überruhr

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24029001
Surface habitable	ca. 210 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	5.5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1964

Prix d'achat	1.095.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2015
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 91 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Balcon

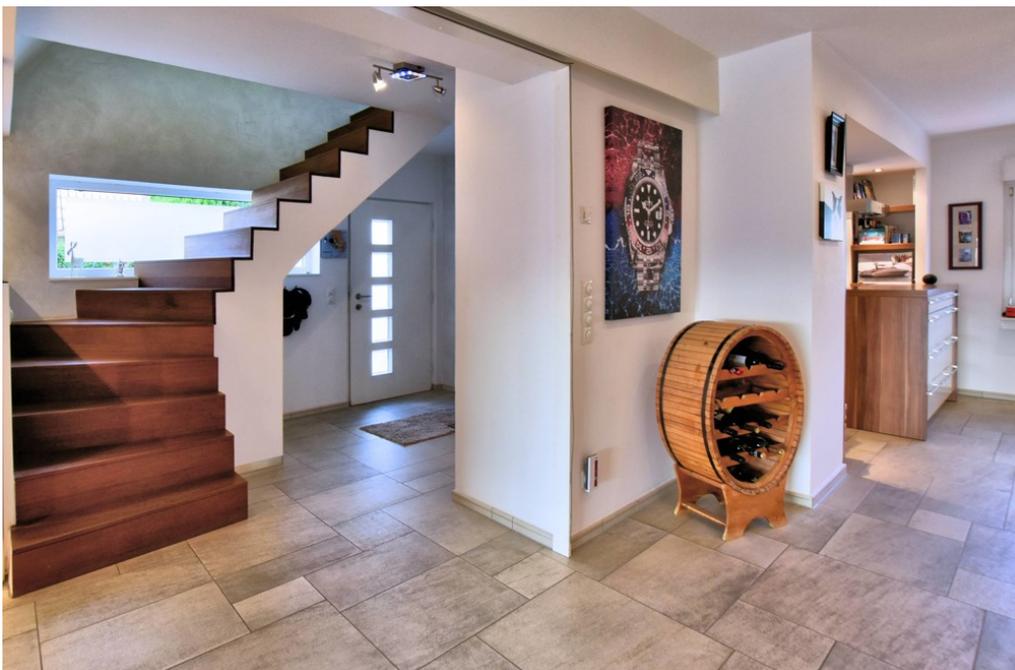
CODE DU BIEN: 24029001 - 45277 Essen – Überruhr

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	GAS	Consommation d'énergie	92.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	03.01.2033	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24029001 - 45277 Essen – Überruhr

## La propriété



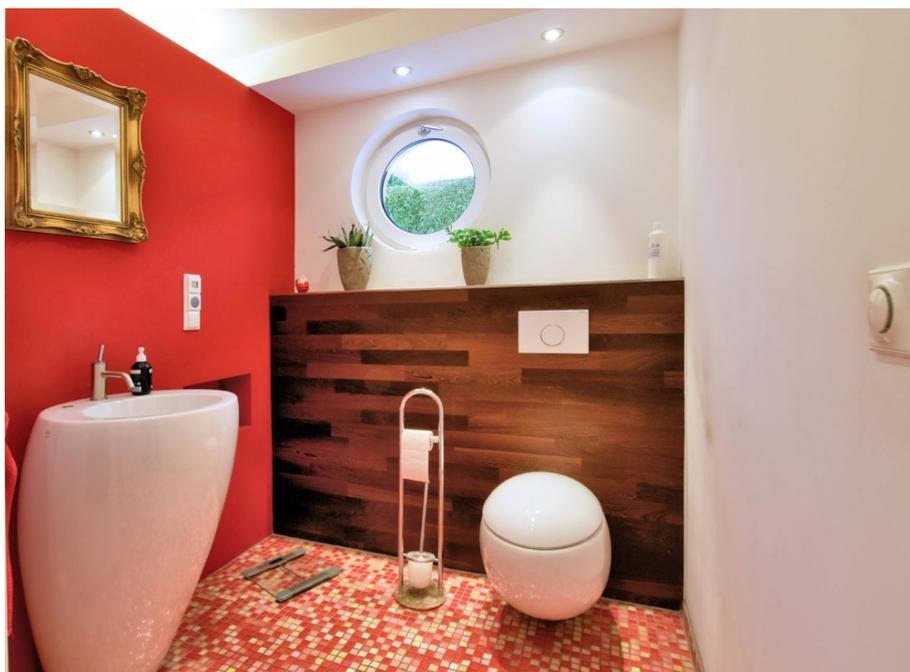
CODE DU BIEN: 24029001 - 45277 Essen – Überruhr

## La propriété



CODE DU BIEN: 24029001 - 45277 Essen – Überruhr

## La propriété



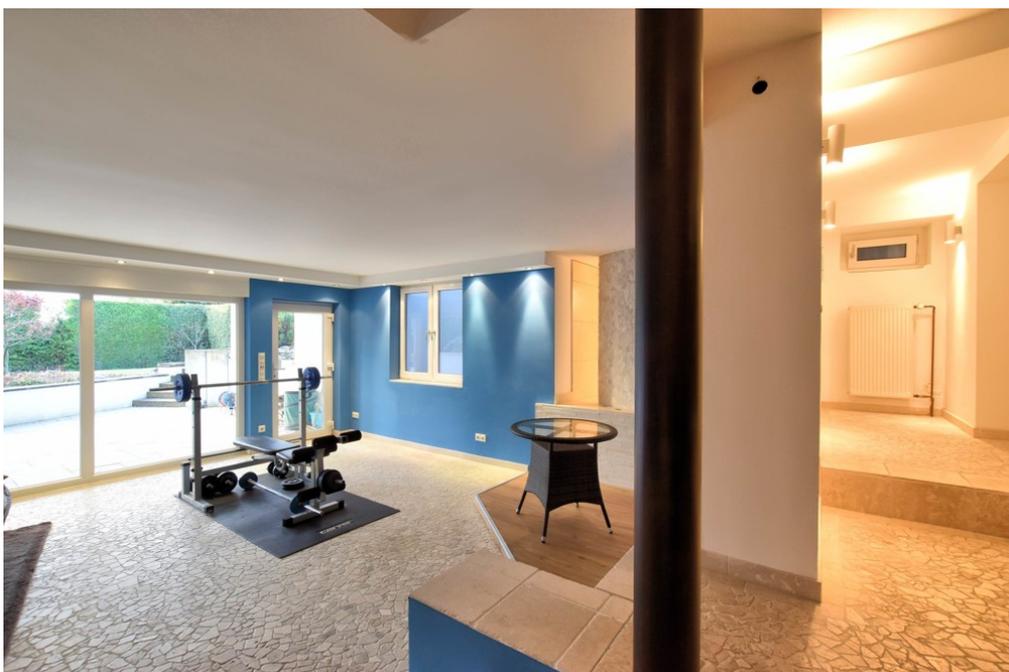
CODE DU BIEN: 24029001 - 45277 Essen – Überruhr

## La propriété



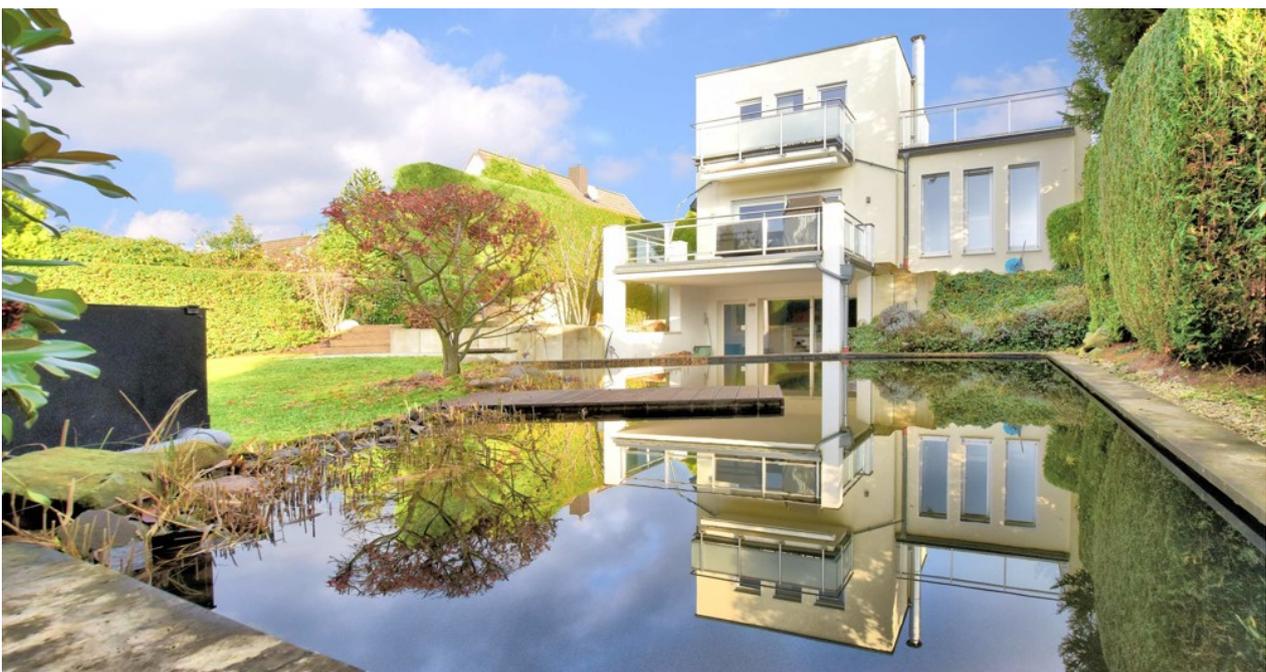
CODE DU BIEN: 24029001 - 45277 Essen – Überruhr

## La propriété



CODE DU BIEN: 24029001 - 45277 Essen – Überruhr

## La propriété



CODE DU BIEN: 24029001 - 45277 Essen – Überruhr

## La propriété



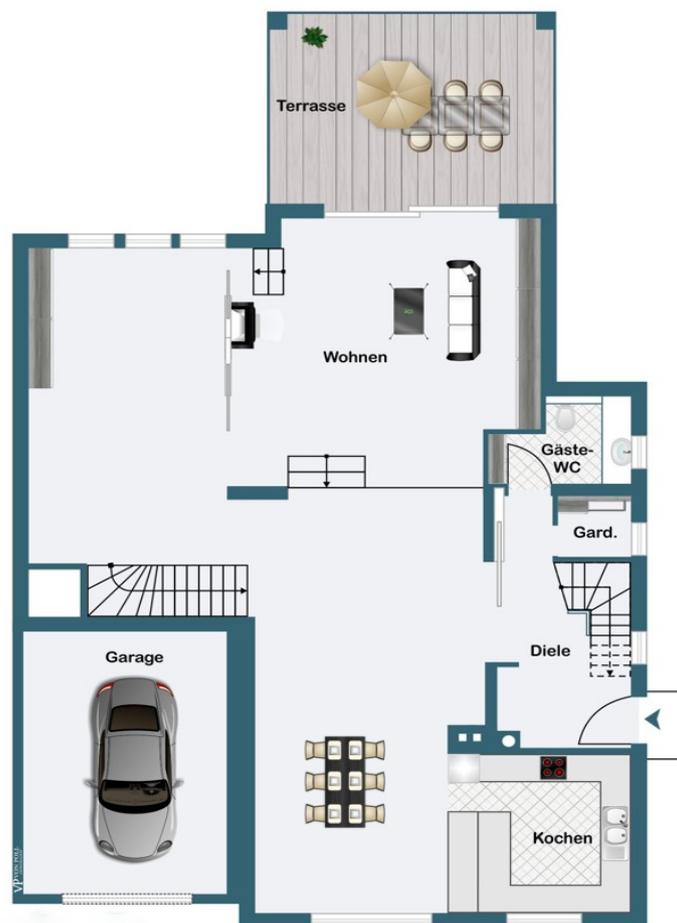
CODE DU BIEN: 24029001 - 45277 Essen – Überruhr

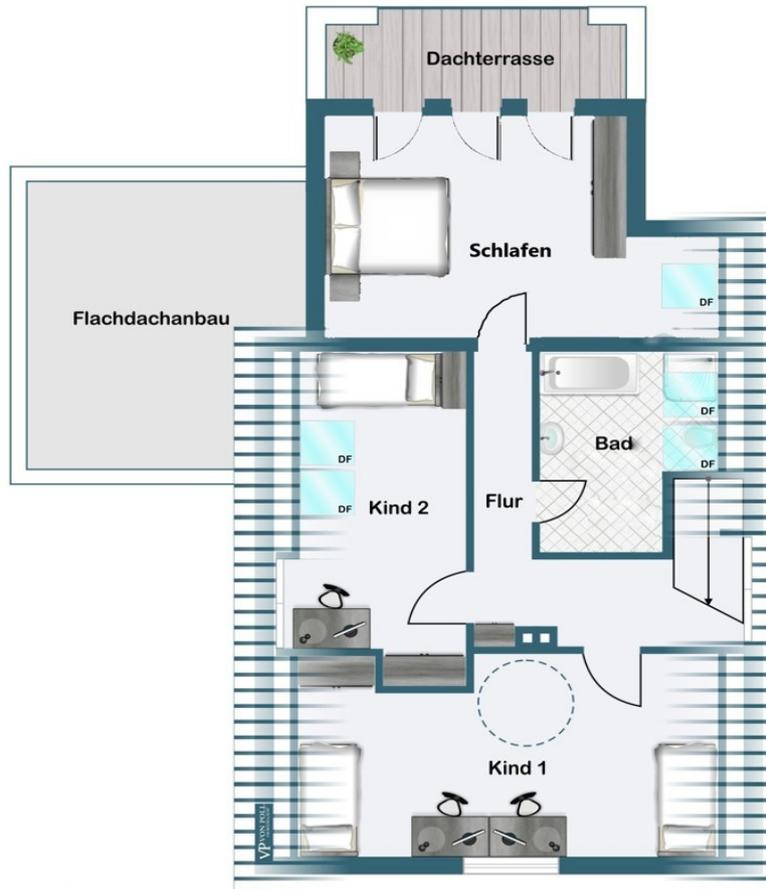
## La propriété

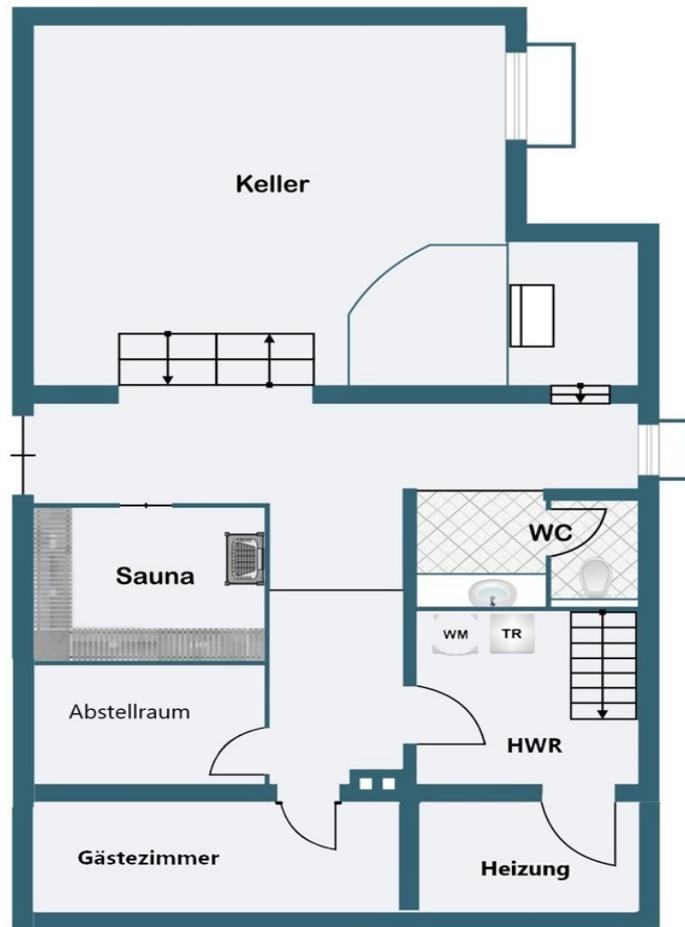


CODE DU BIEN: 24029001 - 45277 Essen – Überrauch

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24029001 - 45277 Essen – Überruhr

## Une première impression

Einziehen und wohlfühlen! Hier erwarten Sie perfekt inszenierte 210m<sup>2</sup> Wohnfläche. Dieses freistehende Haus in grüner und dennoch gut angebundener Lage liegt im begehrten Stadtteil Essen - Überruhr. Der eigene Garten und das viele Grün in der unmittelbaren Umgebung bieten hier einen ganz besonderen Lebensmittelpunkt. Eine Priese Ferienstimmung liegt in der Luft. Perfekt kombiniert mit den praktischen Dingen des Alltags, können Sie sich hier Ihren ganz persönlichen Wohnraum erfüllen. Erst 2009 um einen Anbau erweitert und umfangreich saniert, lässt sich das Haus stressfrei beziehen, denn es liegen nur geschmackliche Veränderungen an. Im Erdgeschoss befindet sich der lichtdurchflutete und offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit der modernen Küche, die für keinen Hobbykoch Wünsche offen lässt. Die offene Wohnraumgestaltung führt über das Esszimmer direkt in das Wohnzimmer mit Zugang zu der schönen Terrasse, von der sich ein herrlicher Blick in den Garten und die grüne Umgebung eröffnet. Hier können gemütliche Stunden mit der Familie und Freunden stattfinden. Auch der schöne offene Kamin im Wohnzimmer lädt gerade in den Wintermonaten zum Verweilen ein. Das moderne Gäste-WC und der Zugang zu der großen Garage vervollständigen diese Etage. Das Obergeschoss bietet Platz für die ganze Familie. Hier befinden sich die privaten Räume wie das Elternschlafzimmer und zwei helle und gemütliche Kinderzimmer. Abgerundet wird dieses Stockwerk durch ein großes Badezimmer. Diverse Aussichtsterrassen eröffnen auf dieser Ebene den herrlichen Blick über die Landschaft. Im Untergeschoss befindet sich eine attraktive Wellnesslandschaft von ca. 91m<sup>2</sup> mit Sauna und Fitnessbereich. Bodentiefe Fenster lassen Luft und Licht hinein und Ihnen die Möglichkeit in den Garten zu treten. Komplettiert wird die untere Etage durch ein Gästezimmer und einen Hauswirtschaftsraum. Wohl und zuhause fühlen! Überzeugen Sie sich selbst, wir vereinbaren nach vorherigem Gespräch mit Ihnen gerne eine Besichtigung.

CODE DU BIEN: 24029001 - 45277 Essen – Überraubr

## Détails des commodités

- Einfamilienhaus
- große Terrasse
- 2 Dachterrassen
- schön angelegter Garten mit Schwimmteich
- hochwertige Bodenbeläge und Materialien
- Gäste WC
- Kamin
- Wellnesslandschaft + Fitnessbereich
- viele Möglichkeiten der Nutzung
- umfangreiches Raumprogramm
- Weitblick
- große Garage + Stellplatz

CODE DU BIEN: 24029001 - 45277 Essen – Überraehr

## Tout sur l'emplacement

Überraehr Überraehr auf der Ruhrhalbinsel – liegt im Südosten von Essen, mit den Ortsteilen Holthausen und Hinsel. Angrenzend finden sich die Stadtbezirke Steele, Burgaltendorf und Heisingen. Ein durchgrünter Wohnstandort, der sich dank guter Verkehrsanbindungen großer Beliebtheit erfreut. Die unmittelbare Nähe zur Ruhr und zum Ludwig-Kessing-Park laden zur Ruhe und Entspannung genauso ein, wie zu sportlichen Aktivitäten. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kürzester Zeit zu erreichen.

CODE DU BIEN: 24029001 - 45277 Essen – Überrauch

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.1.2033. Endenergiebedarf beträgt 92.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist C.

CODE DU BIEN: 24029001 - 45277 Essen – Überruhr

## Contact

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

Frank Kups

---

Rüttenscheider Straße 160 Essen

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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