

Essen / Röttenscheid

Un appartement de rêve qui devient un véritable havre de paix ! Superbe maisonnette avec un effet « waouh » garanti.

**CODE DU BIEN: 24029023**



**PRIX D'ACHAT: 875.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 227 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4.5**

CODE DU BIEN: 24029023 - 45131 Essen / Röttenscheid

- 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: 24029023 - 45131 Essen / Röttenscheid**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24029023	Prix d'achat	875.000 EUR
Surface habitable	ca. 227 m <sup>2</sup>	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	3	État de la propriété	Modernisé
Pièces	4.5	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	3	Surface de plancher	ca. 50 m <sup>2</sup>
Salles de bains	2	Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Balcon
Année de construction	1912		

**CODE DU BIEN: 24029023 - 45131 Essen / Röttenscheid**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	162.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	24.07.2034	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1912

CODE DU BIEN: 24029023 - 45131 Essen / Röttenscheid

## La propriété



CODE DU BIEN: 24029023 - 45131 Essen / Röttenscheid

## La propriété



CODE DU BIEN: 24029023 - 45131 Essen / Röttenscheid

## La propriété



CODE DU BIEN: 24029023 - 45131 Essen / Röttenscheid

## La propriété



CODE DU BIEN: 24029023 - 45131 Essen / Röttenscheid

## La propriété



CODE DU BIEN: 24029023 - 45131 Essen / Röttenscheid

## La propriété



CODE DU BIEN: 24029023 - 45131 Essen / Röttenscheid

## La propriété



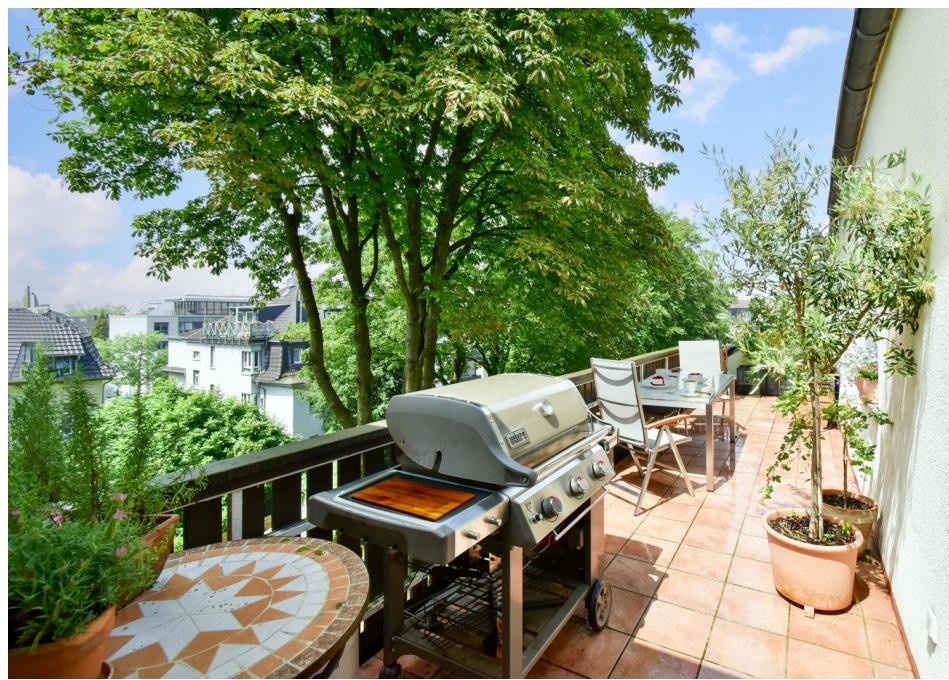
CODE DU BIEN: 24029023 - 45131 Essen / Röttenscheid

## La propriété



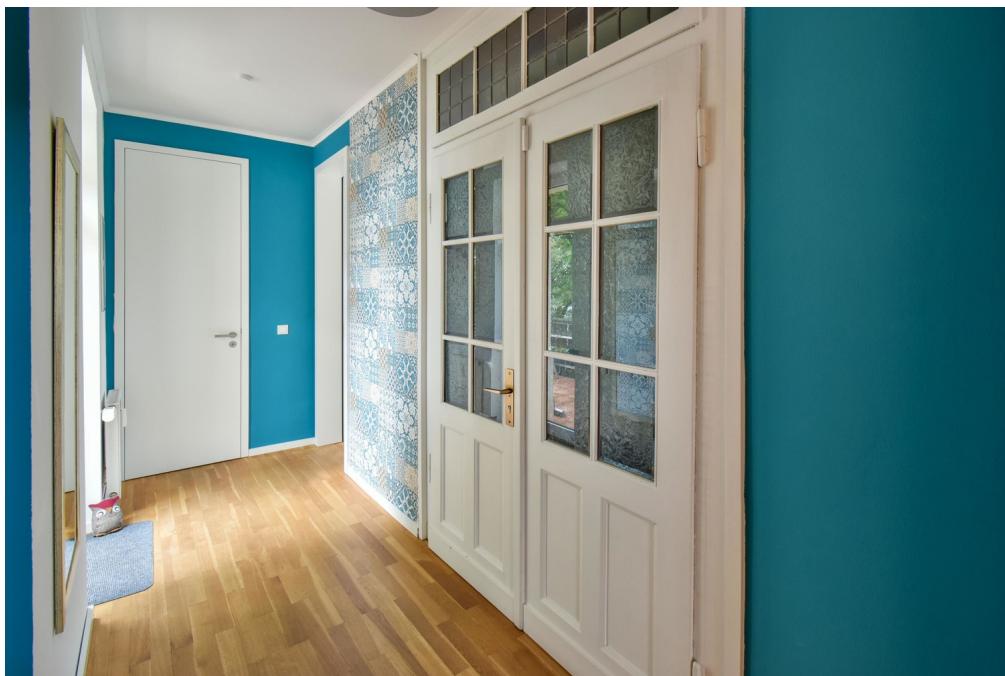
CODE DU BIEN: 24029023 - 45131 Essen / Röttenscheid

## La propriété



CODE DU BIEN: 24029023 - 45131 Essen / Röttenscheid

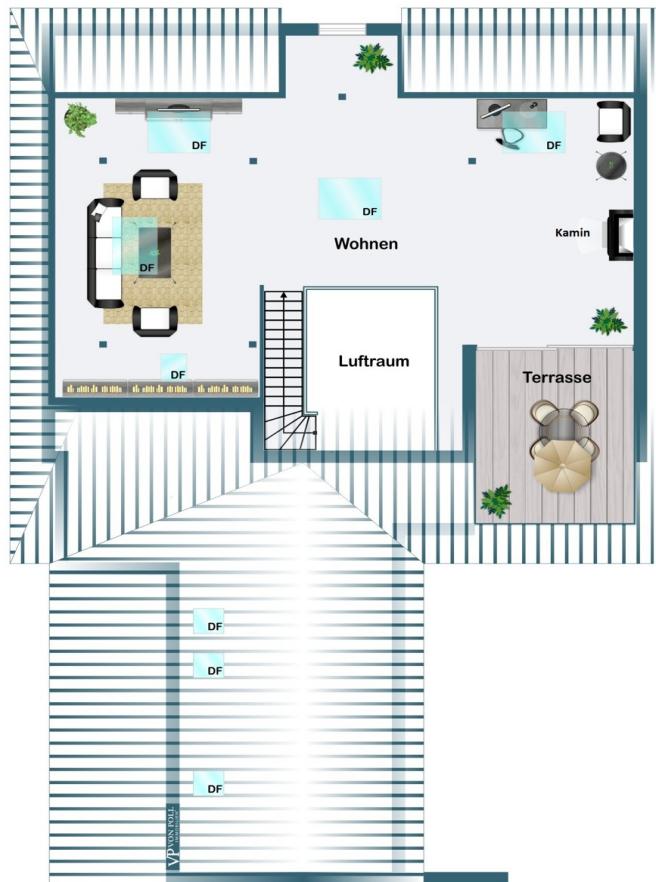
## La propriété



CODE DU BIEN: 24029023 - 45131 Essen / Röttenscheid

## 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: 24029023 - 45131 Essen / Röttenscheid**

## Une première impression

Découvrez un appartement en duplex exceptionnel au cœur de Röttenscheid, offrant un agencement spacieux et des prestations haut de gamme. Situé dans une charmante villa de 1913, cet appartement d'environ 227 m<sup>2</sup> a tout pour vous séduire. Un véritable bijou : dès l'entrée, vous serez conquis par l'impressionnant hall d'entrée avec sa cuisine ouverte sur la salle à manger. Une cuisine sur mesure, conçue par un ébéniste et équipée de matériaux de haute qualité et d'appareils modernes, vous attend pour réaliser tous vos rêves culinaires. Que ce soit pour cuisiner ensemble ou passer des soirées conviviales, cet espace invite à la détente. Des pièces modulables pour s'adapter à vos besoins : trois pièces communicantes offrent une grande flexibilité d'aménagement : chambres, chambres d'enfants, chambres d'amis ou bureaux, à vous de choisir. L'élégante salle de bains principale et une salle d'eau avec douche et WC sont accessibles depuis le couloir. Le grand balcon, accessible depuis le couloir et le hall d'entrée, prolonge votre espace de vie vers l'extérieur. Luxe et bien-être : la salle de bains moderne séduit par son design et sa fonctionnalité. Avec une baignoire, une douche séparée et un sauna intégré, votre bien-être est au rendez-vous. Ici, vous profiterez de luxueux moments de détente dans votre propre appartement. Ambiance de vie unique : un escalier vous mène au point fort de l'appartement : un grenier ouvert avec poutres apparentes et une cheminée accueillante. Cet espace confère à l'appartement un charme particulier et crée une ambiance unique. De là, vous accédez à la spacieuse terrasse sur le toit, votre havre de paix extérieur privé. L'exclusivité dans les moindres détails : de la finition haut de gamme aux matériaux nobles, cet appartement offre une exclusivité absolue. Chaque détail a été soigneusement sélectionné et mis en valeur pour créer un cadre de vie raffiné et harmonieux. Emplacement idéal : ce charmant appartement offre un espace généreux aux acquéreurs les plus exigeants. Grâce à son excellente infrastructure et à son emplacement privilégié, il est particulièrement recherché. Essen-Röttenscheid est l'un des quartiers les plus prisés et attractifs d'Essen, et ce n'est pas un hasard. Ici, la vie urbaine se mêle à la nature – une combinaison idéale pour tous les âges. L'appartement comprend trois pièces en sous-sol d'une surface habitable totale de 50 m<sup>2</sup>. Un parking souterrain se trouve à proximité immédiate et propose des places de stationnement à la location. Le bail actuel du propriétaire est probablement transférable. Si cette offre vous intéresse, nous serons ravis de vous fournir de plus amples informations et d'organiser une visite. Nous avons hâte de vous faire découvrir votre futur logement !

**CODE DU BIEN: 24029023 - 45131 Essen / Röttenscheid**

## Détails des commodités

- einzigartige Maisonette-Wohnung
- Beliebte Lage in verkehrsberuhigter Seitenstraße von Röttenscheid
- exklusive Ausstattung in allen Räumlichkeiten
- vom Schreiner gefertigte, hochwertige Wohnküche
- Dachterrasse
- Balkon
- offenes Dachstudio mit sichtbaren Balken
- Fischgrätparkett im Dachstudio
- Schiffsbodenparkett im Obergeschoss
- Kamin
- extra hohe Türen
- Türen mit verdeckten Scharnieren
- modernes Master- und Gästebad
- Sauna im Masterbad
- zusätzlicher Fahrradraum und ein Waschraum im Keller

**CODE DU BIEN: 24029023 - 45131 Essen / Röttenscheid**

## Tout sur l'emplacement

Essen-Röttenscheid ist einer der beliebtesten und nicht zuletzt durch seine architektonische Schönheit auch einer der exklusivsten Stadtteile mit sehr hoher Wertbeständigkeit. In unmittelbarer Nachbarschaft finden sich hier Mehrfamilienhäuser mit hochwertigen Eigentumswohnungen.

Durch die Nähe zum Zentrum und doch umgeben von zahlreichen Grünanlagen, bietet Röttenscheid eine hervorragende Infrastruktur für gehobene Ansprüche. Die optimale Anbindung an die A52 leitet Sie in ca. 25 Autominuten nach Düsseldorf. Auch Mülheim, Velbert, Wuppertal, Bochum oder Dortmund sind nicht weit.

Zum Shoppen gelangen Sie mit dem öffentlichen Nahverkehr schnell in die Innenstadt. Ob ein Restaurantbesuch in Röttenscheid, eine Fahrradtour oder eine Joggingrunde am Baldeneysee, die Freizeitgestaltung lässt hier keine Wünsche offen. Fußläufig finden sich hier ausreichend Einkaufsmöglichkeiten, Boutiquen, Ärzte und Schulen. Gehobene Gastronomie erreichen Sie in kürzester Zeit ebenfalls zu Fuß. Zentral und doch die Natur fast vor der Haustür. Stressfreie kurze Wege und attraktive Angebote machen Röttenscheid zu einem der begehrtesten Stadtteile!

**CODE DU BIEN: 24029023 - 45131 Essen / Röttenscheid**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.7.2034.

Endenergiebedarf beträgt 162.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1912.

Die Energieeffizienzklasse ist F.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 24029023 - 45131 Essen / Röttenscheid**

## Contact

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

Frank Kups

---

Röttenscheider Straße 160, 45131 Essen / Röttenscheid

Tel.: +49 201 - 87 42 40 0

E-Mail: essen@von-poll.com

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

---

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