

Essen / Stadtwald

# Alleine oder zu zweit - diese charmante Wohnung mit Südbalkon passt!

**CODE DU BIEN: 26029009**



**PRIX D'ACHAT: 265.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 97 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3.5**

**CODE DU BIEN: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald**

- [En un coup d'œil](#)
- [La propriété](#)
- [Informations énergétiques](#)
- [Plans d'étage](#)
- [Une première impression](#)
- [Détails des commodités](#)
- [Tout sur l'emplacement](#)
- [Contact](#)

**CODE DU BIEN: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26029009	Prix d'achat	265.000 EUR
Surface habitable	ca. 97 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Pièces	3.5	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	2	Modernisation / Rénovation	2024
Salles de bains	1	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1968	Aménagement	WC invités, Balcon

CODE DU BIEN: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Électricité	Consommation d'énergie	114.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	29.01.2029	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Électrique	Année de construction selon le certificat énergétique	1968

CODE DU BIEN: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald

## La propriété



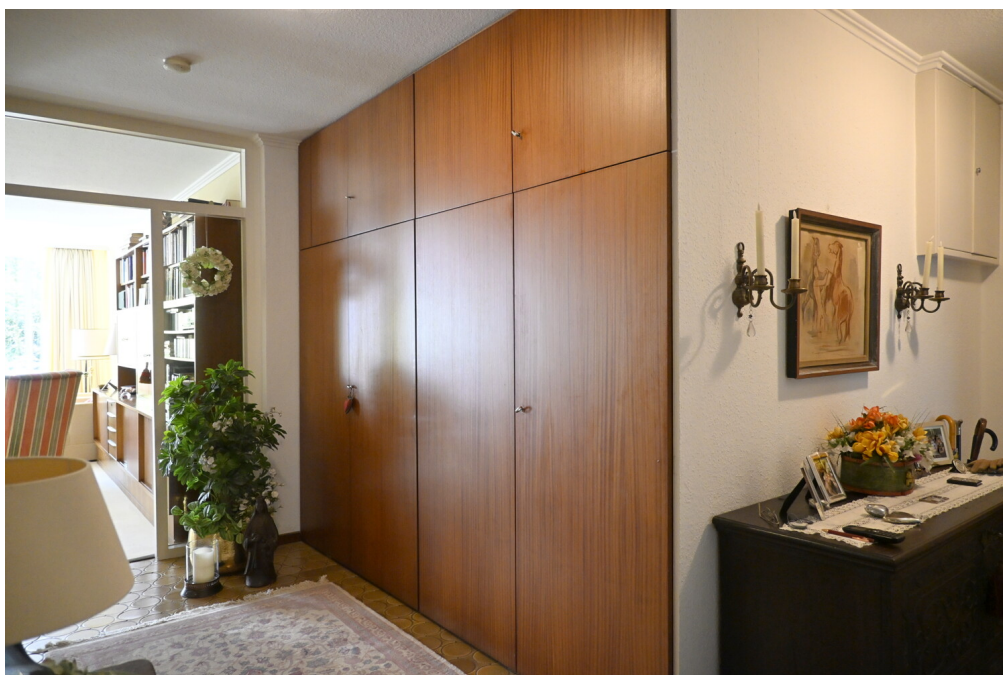
CODE DU BIEN: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald

## La propriété



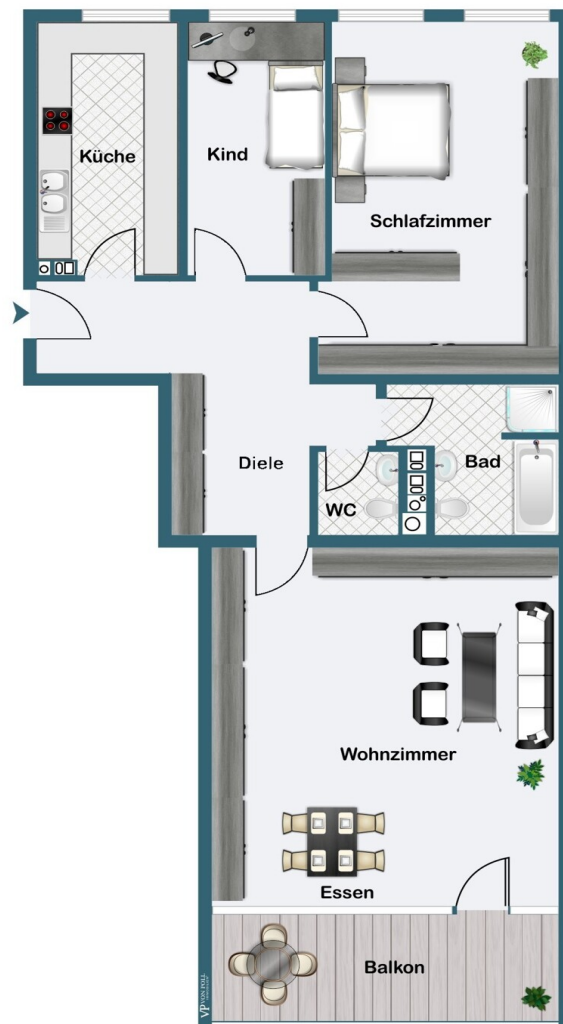
CODE DU BIEN: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald

## 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: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald**

## Une première impression

In einem gepflegten, größeren Wohnkomplex aus dem Baujahr 1968 präsentiert sich diese großzügig geschnittene 3,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche als attraktive Gelegenheit für Eigennutzer oder Kapitalanleger mit Blick für Potenzial.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man zunächst in den Flurbereich, von dem aus die Küche, ein Kinderzimmer sowie das Schlafzimmer erreichbar sind. Im weiteren Verlauf erschließen sich das Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Diese Raumaufteilung sorgt für eine angenehme Struktur mit klar voneinander getrennten Wohn- und Ruhebereichen.

Den Abschluss bildet der großzügige Wohn- und Essbereich, der als zentraler Lebensmittelpunkt der Wohnung überzeugt. Von hier aus haben Sie Zugang zum großen, sonnigen Balkon, der zusätzlichen Freiraum bietet und den Wohnbereich in den warmen Monaten auf attraktive Weise erweitert.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum ermöglicht und die Nutzung der Wohnung optimal abrundet.

Die Wohnung verfügt über eine elektrische Fußbodenheizung, die für eine gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt.

Fazit:

Diese Wohnung besticht durch ihre großzügige Wohnfläche, den klar strukturierten Grundriss und den weitläufigen Wohn- und Essbereich mit Balkonzugang. Sie bietet ein komfortables Wohnumfeld in einer etablierten Wohnanlage mit viel Platz für individuelle Wohnideen.

**CODE DU BIEN: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald**

## Détails des commodités

- großes Wohn-/Esszimmer
- Bad mit Dusche und Badewanne
- separates Gäste WC
- Teppichboden in den Wohnräumen
- Fliesen in Küche, Bad und Diele
- Fußbodenheizung
- Balkon

**CODE DU BIEN: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald**

## Tout sur l'emplacement

### Essen-Stadtwald

Die Lage besticht durch ihren kurzen Weg zum Baldeneysee und bietet dennoch die Nähe zur Innenstadt, die mit dem ÖPNV der Stadt in wenigen Minuten erreichbar ist. Die Haltestelle Essen-Stadtwald ist fußläufig zu erreichen. 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.

**CODE DU BIEN: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald**

## Contact

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

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)

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

---

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