

Essen / Altenessen-Nord

# Wohnen - Arbeiten - Vermieten Potential ohne Ende!

**CODE DU BIEN: 26029002**



**PRIX D'ACHAT: 385.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 140 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 473 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord**

- [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: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26029002	Prix d'achat	385.000 EUR
Surface habitable	ca. 140 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maisons jumelles
Pièces	6	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	3	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	3	Surface de plancher	ca. 96 m <sup>2</sup>
Année de construction	1900	Aménagement	Jardin / utilisation partagée
Place de stationnement	3 x Garage, 3 x Autre		

**CODE DU BIEN: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	196.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	22.02.2036	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1900

CODE DU BIEN: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord

## La propriété



CODE DU BIEN: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord

## La propriété



CODE DU BIEN: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord

## La propriété



CODE DU BIEN: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord

## La propriété



CODE DU BIEN: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord

## La propriété



CODE DU BIEN: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord

## La propriété



CODE DU BIEN: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord

## La propriété

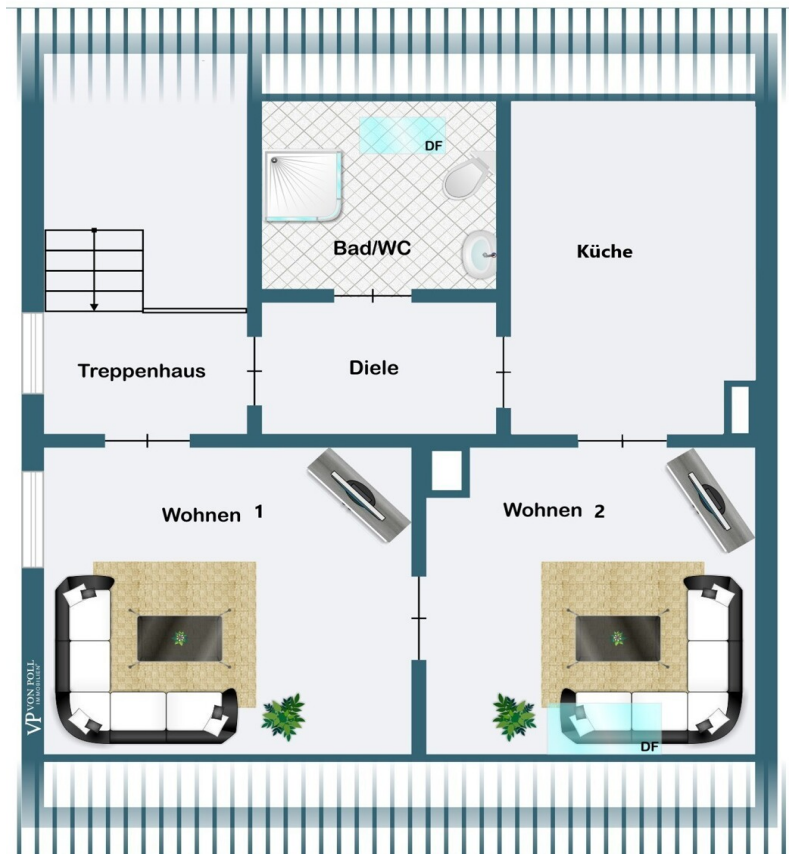


CODE DU BIEN: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord

## 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: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord**

## Une première impression

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus in Form einer Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1900 bietet auf ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 95 m<sup>2</sup> Nutzfläche ideale Voraussetzungen für Familien mit erweitertem Platzbedarf oder für ein komfortables Mehrgenerationenwohnen.

Die Immobilie ist derzeit in drei Wohneinheiten aufgeteilt. Aktuell sind zwei Wohneinheiten vermietet, während die Wohnung im Erdgeschoss frei zur Verfügung steht. Dadurch besteht die Möglichkeit, unmittelbar selbst einzuziehen und die Immobilie Schritt für Schritt nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln. Sei es für mehrere Generationen unter einem Dach oder perspektivisch für die Zusammenführung zu einem großzügigen Einfamilienhaus.

Jede Wohneinheit besteht aus 2 Zimmern mit zusätzlicher Küche, Bad und Diele. Das Erdgeschoss wurde durch einen Anbau erweitert. Im Untergeschoss stehen eine Waschküche sowie ein separater Trockenraum zur Verfügung. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei weitere Kellerräume.

Auch im Außenbereich überzeugt die Immobilie durch ein außergewöhnlich großzügiges Platzangebot. Drei geräumige Lager- und Abstellräume eröffnen vielfältige Staumöglichkeiten, während drei Garagen sowie zusätzliche Stellplätze vor den Garagen komfortable Parkmöglichkeiten für mehrere Haushalte oder eine größere Familie bieten. Ein nicht zu unterschätzender Mehrwert.

Insgesamt präsentiert sich das Objekt als äußerst vielseitige Immobilie mit viel Raum für individuelle Anpassungen und zukünftige Gestaltungsideen.

Für weiterführende Informationen oder zur Vereinbarung eines

Besichtigungstermins stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

**CODE DU BIEN: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord**

## Détails des commodités

- Doppelhaushälfte
- 3 Wohneinheiten ( 2 davon vermietet)
- EG-Wohnung ist frei
- Waschküche
- Trockenraum
- 2 weitere Kellerräume
- 3 Lager-/ Abstellräume
- 3 Garagen
- Stellplätze vor den Garagen

**CODE DU BIEN: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie liegt im Essener Stadtteil Altenessen im Norden der Stadt. Die Lage überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur und eine hervorragende Verkehrsanbindung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Apotheken, Banken, Ärzte und gastronomische Angebote sind in wenigen Minuten erreichbar.

Familien profitieren von einem breiten Angebot an Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen in der direkten Umgebung. Zudem bieten zahlreiche Grünflächen und nahegelegene Parkanlagen attraktive Möglichkeiten zur Naherholung und Freizeitgestaltung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Mehrere Bus-, U- und S-Bahn-Stationen sorgen für eine schnelle Verbindung in die Essener Innenstadt und in die umliegenden Stadtteile. Auch die Autobahnen A42 und A52 sind schnell erreichbar und gewährleisten eine optimale regionale Anbindung.

Insgesamt handelt es sich um eine zentrale und gut angebundene Wohnlage mit stabiler Nachfrage – ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

**CODE DU BIEN: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord**

## 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)