

**Essen / Stadtwald**

# Eigentumswohnung in Toplage mit Stil, Charme und Lage!

**CODE DU BIEN: 26029001**



**PRIX D'ACHAT: 695.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 135 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4.5**

**CODE DU BIEN: 26029001 - 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: 26029001 - 45134 Essen / Stadtwald**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26029001	Prix d'achat	695.000 EUR
Surface habitable	ca. 135 m <sup>2</sup>	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4.5	Modernisation / Rénovation	2025
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1936	Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 26029001 - 45134 Essen / Stadtwald**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	198.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	20.02.2035	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1937

CODE DU BIEN: 26029001 - 45134 Essen / Stadtwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 26029001 - 45134 Essen / Stadtwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 26029001 - 45134 Essen / Stadtwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 26029001 - 45134 Essen / Stadtwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 26029001 - 45134 Essen / Stadtwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 26029001 - 45134 Essen / Stadtwald

## La propriété



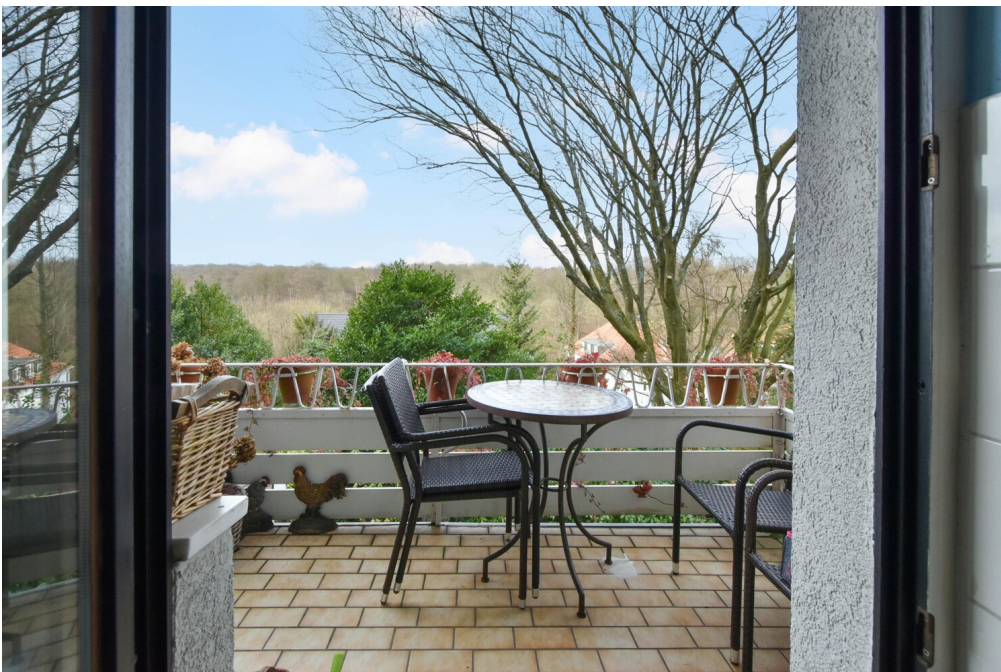
CODE DU BIEN: 26029001 - 45134 Essen / Stadtwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 26029001 - 45134 Essen / Stadtwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 26029001 - 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: 26029001 - 45134 Essen / Stadtwald**

## Une première impression

Stilvolle Eigentumswohnung mit Kuckucksei\*

Diese außergewöhnliche Altbauwohnung aus dem Baujahr 1936 vereint klassischen Charme mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und bietet ein Wohnambiente, das heute nur noch selten zu finden ist. Bereits beim Betreten der im Erdgeschoss gelegenen Wohnung spürt man den besonderen Charakter dieses Hauses: kunstvoll erhaltener Stuck, wunderschöne Holztüren mit originalen Zargen sowie ein sehr gepflegter Parkettboden schaffen eine warme, elegante Atmosphäre mit zeitloser Ausstrahlung. Großzügige Sprossenfenster unterstreichen den authentischen Altbauflair und sorgen für eine angenehme Lichtstimmung in allen Räumen.

Das Herzstück bildet der weitläufige Wohn- und Arbeitsbereich, der offen in das Esszimmer übergeht und ein repräsentatives, lichtdurchflutetes Wohngefühl vermittelt. Ergänzt wird die Wohnung durch ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer genutzt werden kann. Die helle Küche verfügt über eine praktische Abstellkammer und bietet direkten Zugang zur Veranda. Ein separates Gäste-WC im Erdgeschoss sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

\*Kuckucksei:

Beim Erwerb der Immobilie wird zugunsten der Verkäufer ein Wohnrecht für die Erdgeschosswohnung eingeräumt (der Wert dieses Wohnrechtes wird mit einer ortsüblichen Miete berücksichtigt). Dadurch eignet sich das Angebot insbesondere für Kapitalanleger sowie für Käufer mit mittel- bis langfristiger Eigennutzungsperspektive.

Eventuell können weitere kleine Souterrain-Wohneinheiten im Haus dazu erworben

werden.

Diese sind teilweise kurzfristig verfügbar:

Wohnung I zur Straßenseite: ca. 45 m<sup>2</sup> - Hausgeld: 75,- Euro

Wohnung II zur Gartenseite: ca. 74 m<sup>2</sup> - Hausgeld: 350,- Euro mit Terrasse und Gartenanteil

Diese Immobilie ist ideal für Liebhaber stilvoller Altbauten, die das Besondere schätzen und gleichzeitig Wert auf Substanz, Charakter und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten legen.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von dieser besonderen Wohnung begeistern!

**CODE DU BIEN: 26029001 - 45134 Essen / Stadtwald**

## Détails des commodités

- Altbauwohnung im Erdgeschoss
- Baujahr 1936
- sehr schöner Stuck
- Holztüren mit schönen Zargen
- sehr schöner Parkett-Boden
- separates Gäste WC im EG
- Sprossenfenster
- Wohnrecht für die Verkäufer in der EG-Wohnung

**CODE DU BIEN: 26029001 - 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 der S-Bahn oder dem ÖPNV der Stadt in wenigen Minuten erreichbar ist. 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: 26029001 - 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)