

Essen / Stoppenberg

Ankommen-Wohlfühlen-Zuhause! Attraktive DHH mit Kamin, Garten und SmartHome

CODE DU BIEN: 26029021



PRIX D'ACHAT: 595.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 122 m² • PIÈCES: 5.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 186 m²

CODE DU BIEN: 26029021 - 45141 Essen / Stoppenberg

- **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: 26029021 - 45141 Essen / Stoppenberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26029021
Surface habitable	ca. 122 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5.5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	2006
Place de stationnement	1 x Garage, 1 x Autre

Prix d'achat	595.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 55 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26029021 - 45141 Essen / Stoppenberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	06.08.2036
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	104.20 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	2006

CODE DU BIEN: 26029021 - 45141 Essen / Stoppenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26029021 - 45141 Essen / Stoppenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26029021 - 45141 Essen / Stoppenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26029021 - 45141 Essen / Stoppenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26029021 - 45141 Essen / Stoppenberg

La propriété



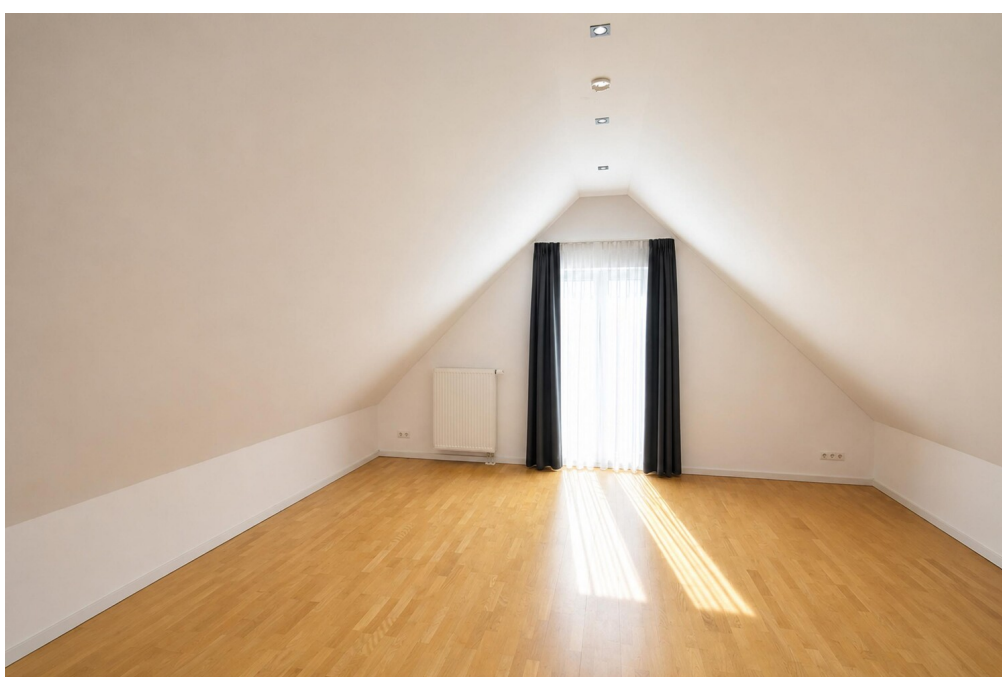
CODE DU BIEN: 26029021 - 45141 Essen / Stoppenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26029021 - 45141 Essen / Stoppenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26029021 - 45141 Essen / Stoppenberg

La propriété



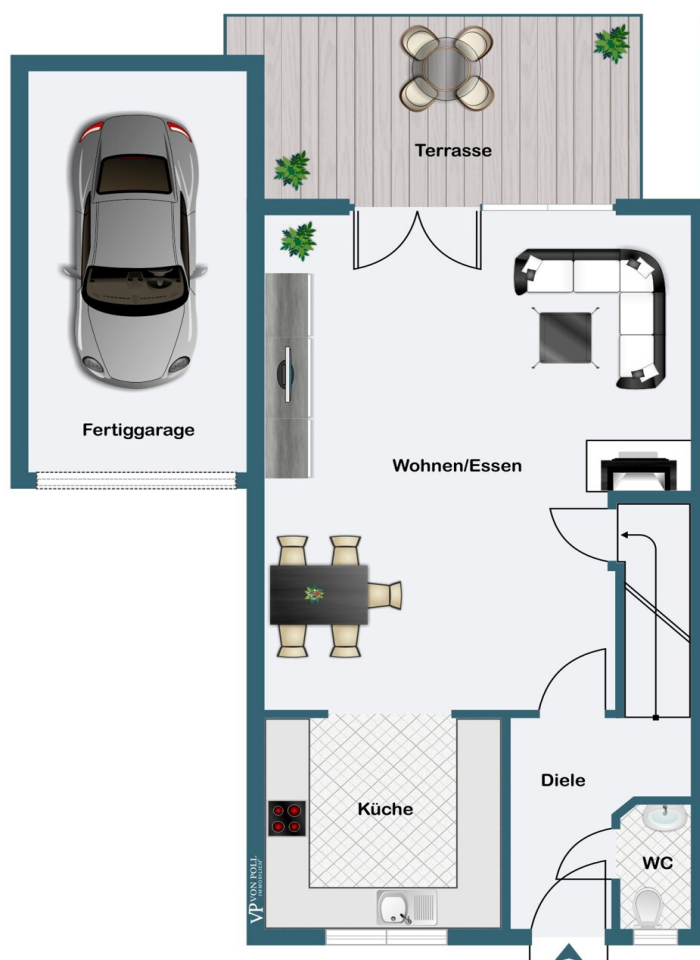
CODE DU BIEN: 26029021 - 45141 Essen / Stoppenberg

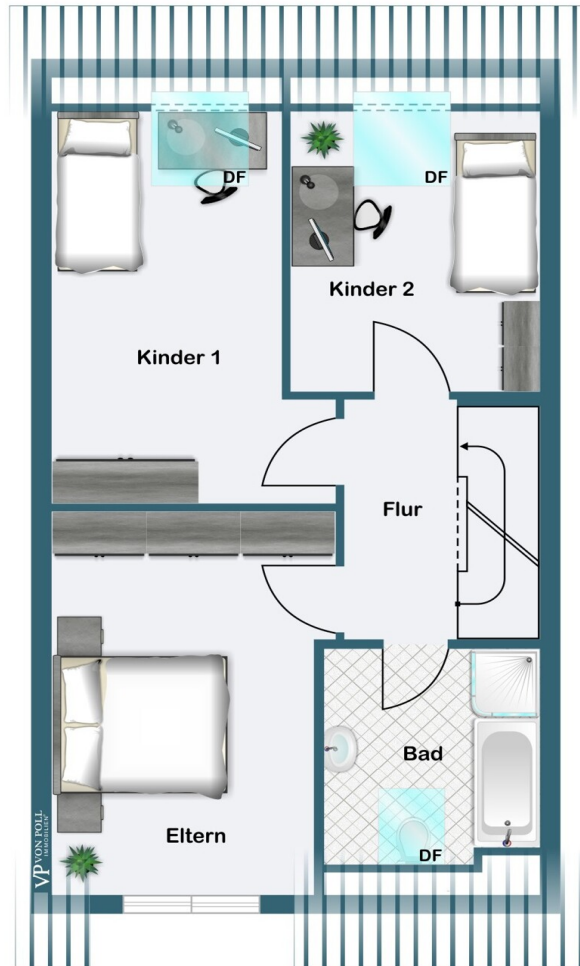
La propriété

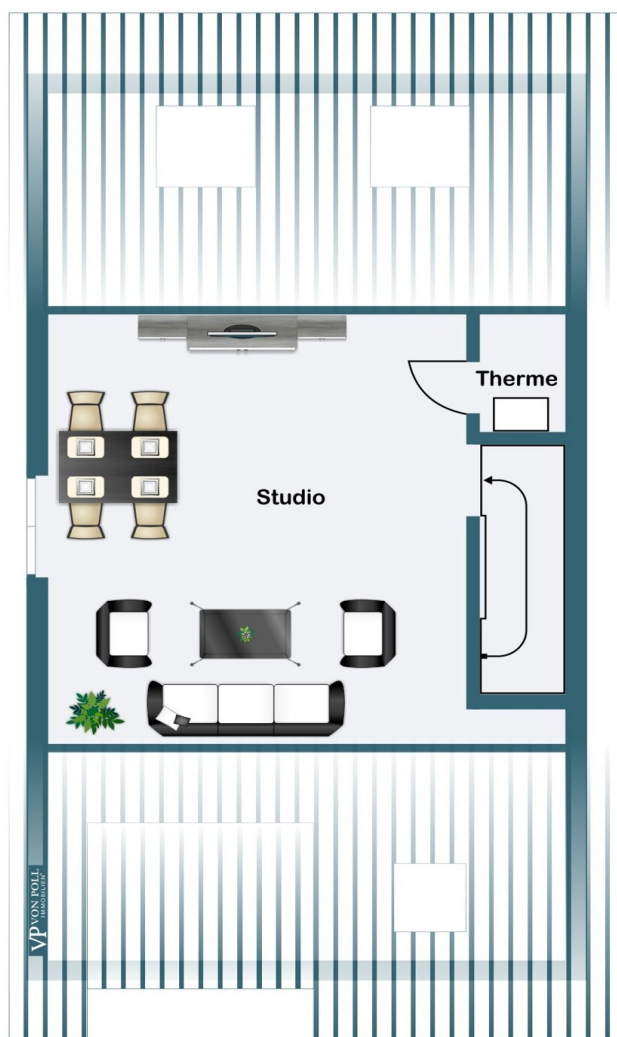


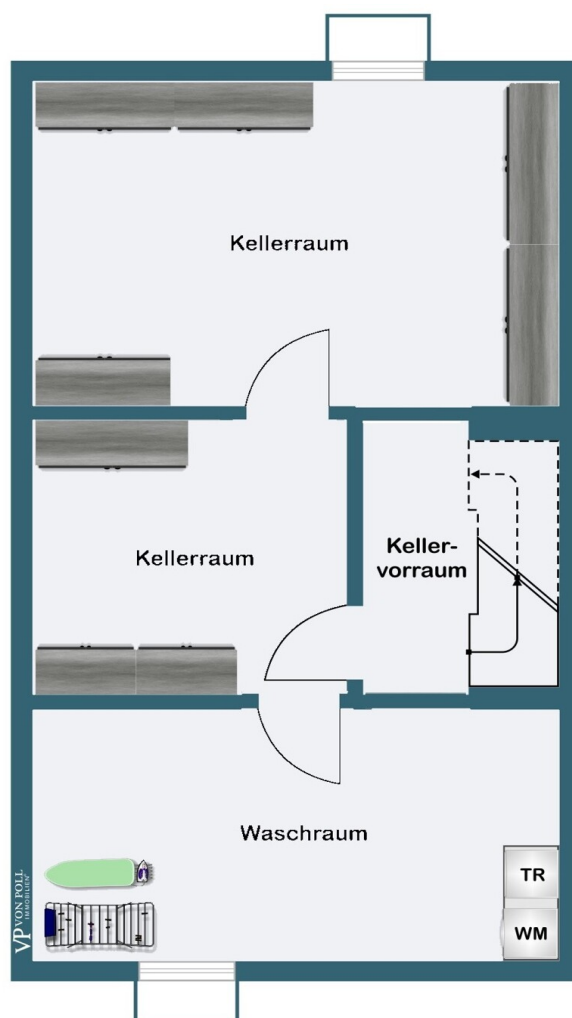
CODE DU BIEN: 26029021 - 45141 Essen / Stoppenberg

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: 26029021 - 45141 Essen / Stoppenberg

Une première impression

Diese attraktive Doppelhaushälfte verbindet ein durchdachtes Raumkonzept mit zeitgemäßem Wohnkomfort und einer technisch anspruchsvollen Ausstattung. Auf mehreren Ebenen bietet die Immobilie vielseitig nutzbare Wohn- und Lebensbereiche und schafft damit ideale Voraussetzungen für ein komfortables Zuhause.

Erdgeschoss – Großzügiges Wohnen mit offenem Raumkonzept

Über die Diele gelangen Sie direkt in den großzügigen Wohn- und Essbereich mit offen angeschlossener Küche. Der Mittelpunkt des Hauses überzeugt mit einem harmonischen Raumgefühl und bietet viel Platz für gemeinsame Mahlzeiten, gesellige Abende und entspannte Stunden mit der Familie. Ein Kamin sorgt dabei für eine besonders behagliche Atmosphäre und verleiht dem Wohnbereich zusätzlichen Charme.

Die großzügige Fensterfront mit einem großen Schiebefenster schafft einen fließenden Übergang zur Terrasse und in den angrenzenden Garten. So lässt sich der Wohnbereich bei geöffnetem Schiebefenster auf besonders angenehme Weise nach außen erweitern. Ein separates Gäste-WC ergänzt das Erdgeschoss und rundet diese Ebene komfortabel ab.

Obergeschoss – Privatsphäre für die ganze Familie

Das Obergeschoss ist ganz dem privaten Lebensbereich gewidmet. Neben zwei Kinderzimmern steht ein großzügiges Schlafzimmer zur Verfügung. Die Räume bieten vielfältige Möglichkeiten für individuelle Einrichtungskonzepte und lassen sich flexibel an die Bedürfnisse der jeweiligen Bewohner anpassen.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, eine separate Dusche sowie ein WC. Der Waschtisch beinhaltet einen großzügigen Unterschrank mit viel Stauraum.

Dachgeschoss – vielseitiges Studio mit zusätzlichen Möglichkeiten

Im Dachgeschoss erwartet Sie ein großzügiges Studio, das sich vielseitig nutzen lässt. Ob als Homeoffice, Hobbybereich, Rückzugsort, Gästezimmer oder zusätzlicher Wohn- und Arbeitsbereich – hier eröffnet sich wertvoller Raum für individuelle Wohnideen.

Keller – großzügiger Stauraum und praktische Nebenflächen

Das Untergeschoss verfügt über drei separate Kellerräume und bietet damit reichlich zusätzliche Nutz- und Abstellfläche. Die Räume schaffen wertvollen Stauraum und tragen so zu einem angenehm aufgeräumten Wohnambiente in den darüberliegenden Etagen bei.

Außenbereich – private Freiräume mit großzügiger Terrasse

Der gepflegte Außenbereich bietet mit der großzügigen Terrasse und dem angrenzenden Garten einen attraktiven Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien. Eine hochwertige Kassettenmarkise mit integrierter Beleuchtung und Heizung sorgt dabei für angenehmen Sonnenschutz und zusätzlichen Komfort. Eine Garage sowie ein Stellplatz direkt vor der Garage runden das Angebot ab.

Komfort und Technik – intelligent vernetzt

Die Immobilie verfügt über eine moderne SmartHome-Ausstattung. Elektrische Rollläden und sämtliche Heizkörper lassen sich komfortabel und individuell steuern, während Fenstersensoren mit der Alarmanlage verbunden sind. Die intelligente Heizungssteuerung ermöglicht eine bedarfsgerechte Regulierung und kann dadurch zu einem effizienten Energieverbrauch beitragen. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung.

Gemeinschaftlicher Spielplatz

Direkt hinter dem Haus befindet sich der 2026 neu gestaltete, gemeinschaftlich genutzte Spielplatz. Mit dem Erwerb der Immobilie ist ein entsprechender Miteigentumsanteil an der Spielplatzfläche verbunden. Für deren Unterhaltung und Verwaltung fallen gemäß Wirtschaftsplan 18,00 € monatlich an.

Fazit

Diese attraktive Doppelhaushälfte verbindet ein familiengerechtes Raumangebot mit einem gepflegten Außenbereich und moderner SmartHome-Technik.

CODE DU BIEN: 26029021 - 45141 Essen / Stoppenberg

Détails des commodités

- alle Rollläden im Haus sind elektrisch über SmartHome eingebunden
- alle Fenster verfügen über Sensoren, die mit der Alarmanlage verbunden sind
- ca. 2018-VEKKA Hebeschiebeanlage mit VSG-Sicherheitsglas/Beschlägen, sowie elektrischer Aluminiumrolladen
- Alle Heizkörper vom Dach bis zum Keller sind im SmartHome integriert und steuerbar (somit ist eine sehr hohe Heizkostenersparnis bzw. punktgenaues Heizen möglich)
- Grohe Wassersicherheitssystem
- Bad mit Badewanne, Dusche und WC
- Gäste-WC
- Gas-Zentralheizung
- Terrasse (Bankirai von ca. 2011)
- Warema Kassettenmarkise, inkl. Beleuchtung und Heizung (ca. 2011)
- Massiver Holzzaun rechts im Garten, aus sibirischem Lärchenholz (2020)
- Heroal Aluminium Haustür (2024)
- 1 Garage (Hörmann, elektr. Garagentor (2025))
- Stellplatz vor der Garage
- Es liegt eine Verlängerung der Baugenehmigung bis Mitte 2027 vor:
(Errichtung eines Zwerchhauses (Ausbau Richtung Wald), einer Gartenüberdachung und eines Carports mit einer Dachbegrünung)
- Gemäß Wirtschaftsplan fallen für den gemeinschaftlichen Spielplatz 18,00 € monatlich an

CODE DU BIEN: 26029021 - 45141 Essen / Stoppenberg

Tout sur l'emplacement

Das Objekt befindet sich im Stadtteil Stoppenberg, eingebettet in den nördlichen Bereich des Essener Stadtgefüges – einer Lage, die urbane Nähe mit angenehmer Wohnqualität vereint. Die Essener City ist in wenigen Minuten erreichbar, während die leistungsstarke Anbindung an die Autobahnen A40 und A42 eine komfortable Verbindung in alle Richtungen des Ruhrgebiets und darüber hinaus gewährleistet.

Das alltägliche Leben gestaltet sich hier ausgesprochen bequem: Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und Bildungseinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ergänzt wird dies durch eine hervorragende Infrastruktur des öffentlichen Nahverkehrs, die eine schnelle und unkomplizierte Mobilität ohne eigenes Fahrzeug ermöglicht.

Ein besonderer Pluspunkt der Lage ist das vielfältige Angebot an Grün- und Freiflächen. Der Hallopark, der Sportpark Am Hallo sowie weitere Grünbereiche in Stoppenberg bieten vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Freizeit und Erholung. Ergänzt wird das Umfeld durch das nahegelegene UNESCO-Welterbe Zollverein, das dem Stadtteil einen besonderen Charakter verleiht und die Verbindung von industrieller Geschichte, Kultur und moderner Stadtentwicklung widerspiegelt.

Insgesamt präsentiert sich die Lage als attraktive Wohnadresse für Familien und Eigennutzer, die eine ruhige, gewachsene Wohnumgebung mit einer guten städtischen Infrastruktur und kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen (fußläufig zum Schulzentrum Stoppenberg), Freizeitangeboten und den wichtigen Verkehrsachsen des Ruhrgebiets verbinden möchten.

CODE DU BIEN: 26029021 - 45141 Essen / Stoppenberg

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

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

www.von-poll.com