

Essen – Werden

Die Lage! Nur für Kenner! Freistehendes EFH in Werdener Toplage

CODE DU BIEN: 24029019



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 895.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 167 m² • PIÈCES: 6.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 760 m²

CODE DU BIEN: 24029019 - 45239 Essen – Werden

- 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: 24029019 - 45239 Essen – Werden

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24029019
Surface habitable	ca. 167 m ²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	6.5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	3
Année de construction	1956
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	895.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 64 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Balcon

CODE DU BIEN: 24029019 - 45239 Essen – Werden

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	GAS	Consommation finale d'énergie	115.70 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	02.09.2024	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz		

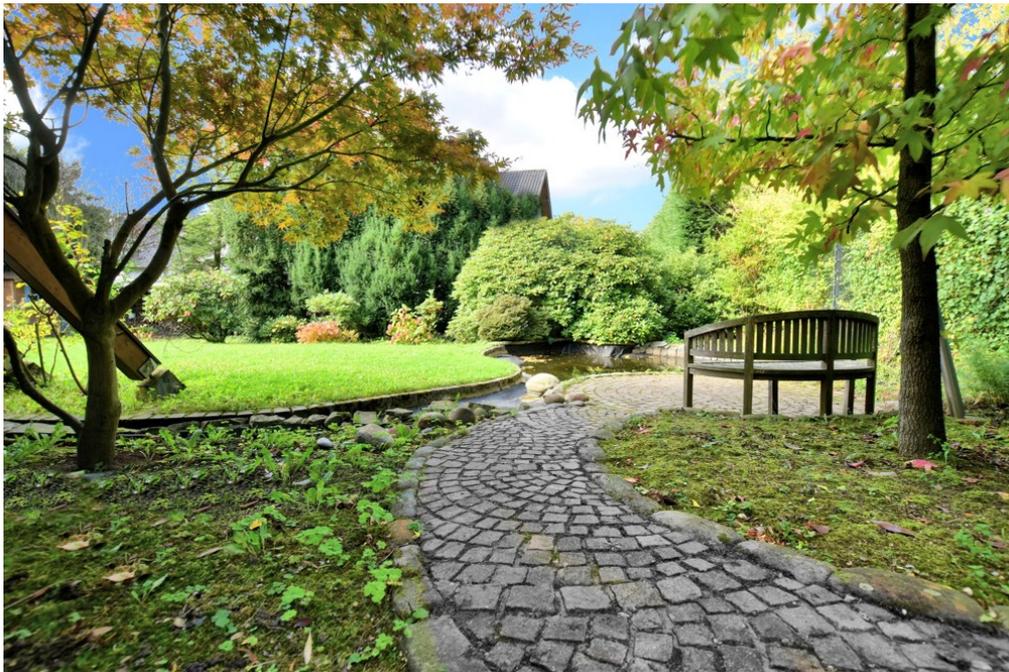
CODE DU BIEN: 24029019 - 45239 Essen – Werden

La propriété



CODE DU BIEN: 24029019 - 45239 Essen – Werden

La propriété



CODE DU BIEN: 24029019 - 45239 Essen – Werden

La propriété



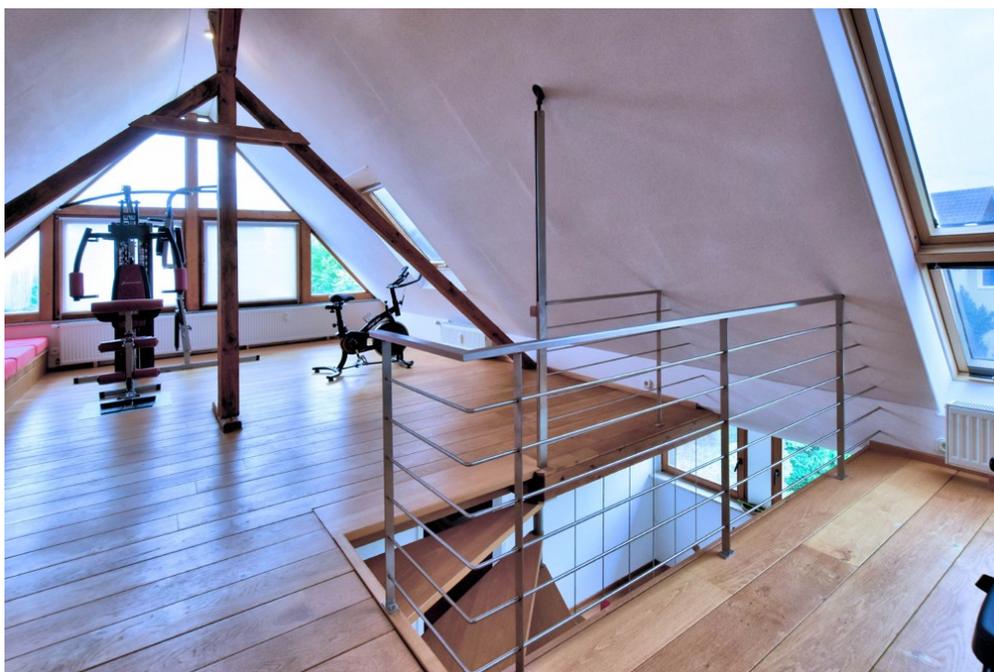
CODE DU BIEN: 24029019 - 45239 Essen – Werden

La propriété



CODE DU BIEN: 24029019 - 45239 Essen – Werden

La propriété



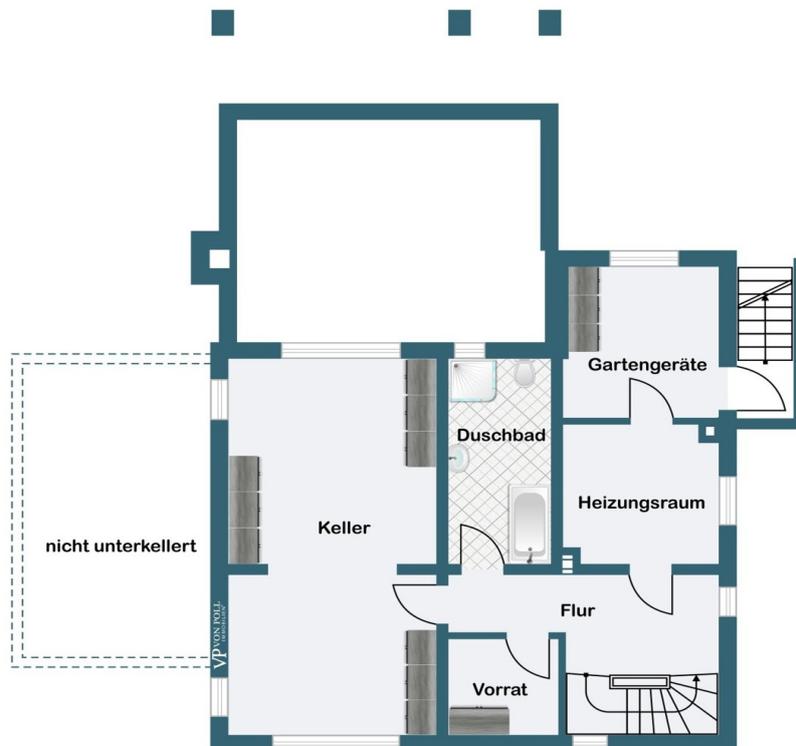
CODE DU BIEN: 24029019 - 45239 Essen – Werden

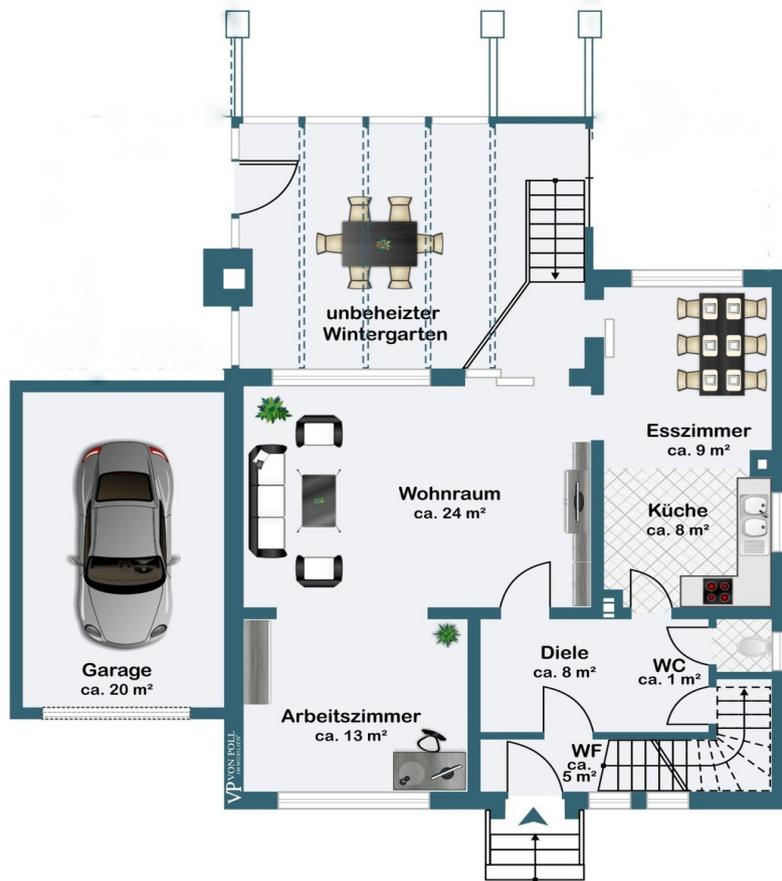
La propriété



CODE DU BIEN: 24029019 - 45239 Essen – Werden

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: 24029019 - 45239 Essen – Werden

Une première impression

Lassen Sie sich inspirieren! 1956 in massiver Bauweise errichtet bietet diese Immobilie im begehrten Stadtteil Essen Werden Ihnen ausreichend Platz für die gesamte Familie. Das sehr gepflegte Einfamilienhaus verfügt über 2 ausgebaute Geschosse, einen wunderschönen Garten mit Terrasse und Teich, einen Balkon, einen Wintergarten, der durch eine Fußbodenheizung beheizt wird, eine Garage und Stellplätze. Die gesamte Grundstücksfläche mit Garten, Garage und Stellplätzen beläuft sich auf ca. 760m². Im Erdgeschoss befinden sich die großzügigen und lichtdurchfluteten Wohn- und Esszimmer, welche zu geselligen Stunden im Familien- oder Freundeskreis einladen. Besonders ins Auge fällt sicherlich der stilvoll und offen gestaltete Essbereich. Die Küche schließt direkt an diesen Bereich an und bietet ausreichend Platz für jeden Hobbykoch. Der gesamte Wohnbereich ist mit Laminat ausgestattet. Abgeschlossen wird diese Etage durch den Wintergarten und die Gäste Toilette am Eingangsbereich. Im Obergeschoss befinden sich zwei helle Kinderzimmer und ein großes Elternschlafzimmer mit angrenzender Terrasse. Das Badezimmer mit Badewanne und die Abstellkammer runden diese Etage ab. Über eine Treppe gelangt man in das Dachgeschoss des Hauses. Hierbei handelt es sich um eine wohnlich ausgebaute Nutzfläche mit herrlich großen Fenstern. Ein weiteres Plus: Im Kellergeschoß befindet ein wohnlich ausgebauter großer Raum und ein weiteres Badezimmer mit Dusche. Außerdem stehen Ihnen hier noch ein Hauswirtschaftsraum und ein Abstellraum zur Verfügung. Das Haus verfügt über eine sehr gute Bausubstanz und bietet Ihnen verschiedene Möglichkeiten der Nutzung. Die Beheizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Gaszentralheizung. Das Objekt befindet sich in sehr gepflegtem Zustand, bedarf jedoch an der ein oder anderen Stelle einer Renovierung oder Modernisierung. Hier leben Sie in beliebter Werdener Wohnlage und genießen die Ruhe vom Alltag. Überzeugen Sie sich selbst! Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und eine Besichtigung zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 24029019 - 45239 Essen – Werden

Détails des commodités

- freistehendes Einfamilienhaus
- großzügige Terrasse
- schön angelegter Garten
- Kamin
- Gaszentralheizung
- Garage
- Stellplätze
- viele Möglichkeiten der Nutzung
- Gute Raumaufteilung
- wohnlich ausgebautes Dachgeschoss

CODE DU BIEN: 24029019 - 45239 Essen – Werden

Tout sur l'emplacement

Dieses Objekt befindet sich in begehrter ruhiger Lage von Essen-Werden, angrenzend an den wunderschönen Baldeneysee. Die Lage besticht durch ihre Idylle, die Nähe zur Ruhr und zur charmanten Altstadt mit kleinen mittelalterlichen Gassen in denen man individuelle Geschäfte, Cafés und Restaurants finden kann. Einen ausgesprochen hohen Freizeitwert bietet zudem der nahe gelegene Baldeneysee. Selbstverständlich ist auch eine Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs, Ärzten und Apotheken ausreichend sichergestellt. Mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich in der Nähe. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, eine S-Bahn Verbindung nach Essen und Düsseldorf sowie der schnell erreichbare Autobahnanschluss zur A52 runden den Standort ab.

CODE DU BIEN: 24029019 - 45239 Essen – Werden

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.9.2024.
Endenergieverbrauch beträgt 115.70 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956. Die
Energieeffizienzklasse ist D.

CODE DU BIEN: 24029019 - 45239 Essen – Werden

Contact

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

Frank Kups

Rüttenscheider Straße 160 Essen

E-Mail: essen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com