

Essen / Margarethenhöhe

# Leben und Leben lassen! Schöne, ruhige Wohnung mit Balkon und TG-Stellplatz

????????? ??????????: 25029021



???? ??????: 295.000 EUR • ??????????: ca. 106 m<sup>2</sup> • ??????: 4.5

???????? ??????????: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

?? ??? ??????

???????? ??????????	25029021	????? ???????	295.000 EUR
????????????	ca. 106 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	1	?????????	????????
????????	4.5	??????????????	ca. 6 m <sup>2</sup>
???????????? ???	3	????????????????????	??????
????????????	1	??????	WC ????????????, ???????????????? ????????, ??????????
????? ?????????????	1975		
?????? ?????????????	1 x ????????? ?????????		

???????? ??????????: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	????????? ????????????? ?????????????	84.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	15.01.2028	????????????? ????????????????? ?????????????	C
????? ????????????	????????? ?????????? ?????????????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ???????????????????	1975

???????? ??????????: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

?? ?????????



??????? ???????: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

?? ????????



???????? ?????: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

?? ????????



??????? ???????: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

?? ????????



???????? ??????????: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

?? ?????????



??????? ???????: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

?? ????????



???????? ??????????: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

?? ?????????



???????? ??????????: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

?? ?????????



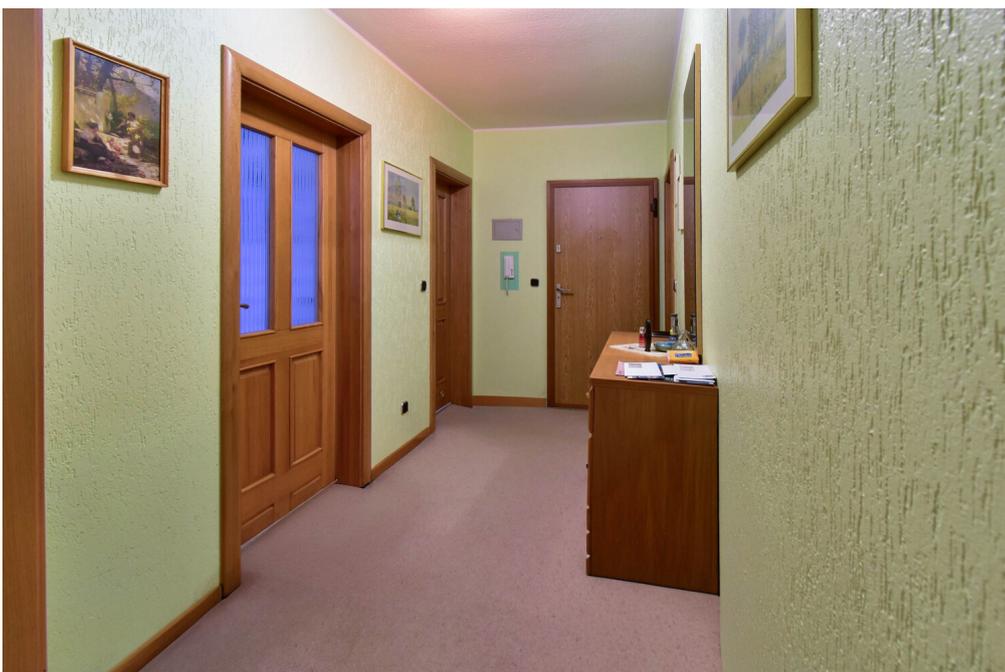
??????? ???????: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

?? ????????



??????? ???????: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

?? ????????



??????? ???????: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

?? ????????



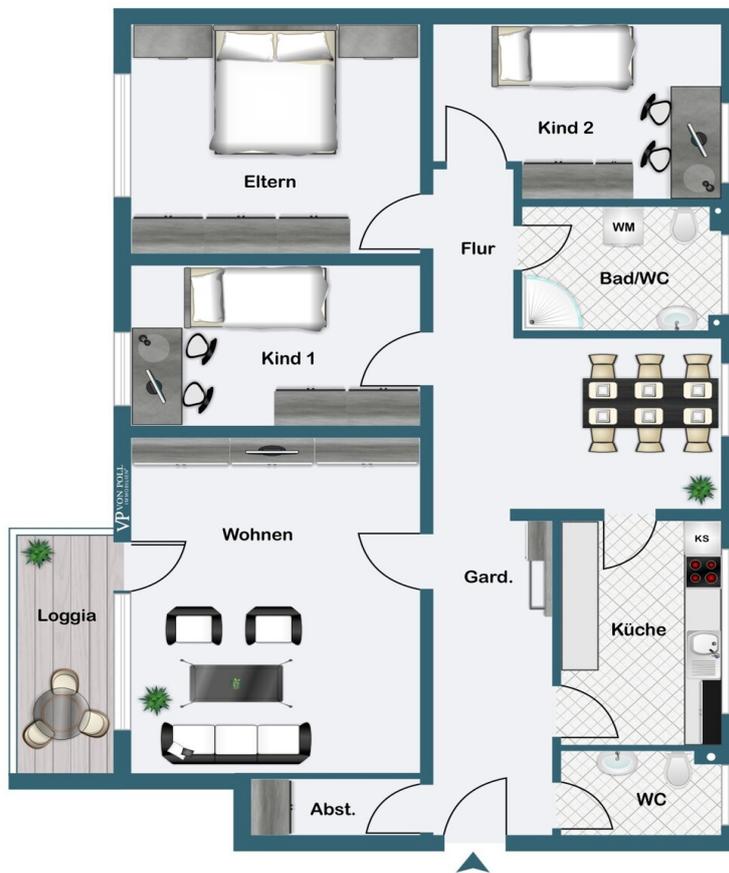
???????? ??????????: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

?? ?????????



???????? ??????????: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ??????????. ?? ????????? ??? ????????? ??? ??? ??????????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????.

??????? ???????: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

??? ?????? ???????????

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese großzügig geschnittene Eigentumswohnung aus dem Jahr 1975, gelegen im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses, verbindet komfortables Wohnen mit einer durchdachten Raumaufteilung – ideal für Paare, Familien oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten.

Raumaufteilung & Highlights

Der Flur öffnet sich zum Herzstück der Wohnung, dem weitläufigen Wohnzimmer. Eine helle Fensterfront sorgt für eine einladende Atmosphäre, während der angrenzende Balkon Ihren persönlichen Rückzugsort im Freien bildet. Ob gemütliche Abende oder entspannte Kaffeepausen – hier lässt sich der Alltag wunderbar genießen.

Die Wohnung verfügt über ein geräumiges Elternschlafzimmer sowie zwei weitere Zimmer, die flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden können. Die vielseitige Raumaufteilung bietet damit individuelle Gestaltungsmöglichkeiten für jede Lebenssituation.

Der offene Essbereich schafft eine kommunikative Verbindung zwischen Wohnen und Kochen. Direkt angrenzend liegt die separate Küche, die ausreichend Raum für kulinarische Kreationen bietet. Ergänzt wird der Grundriss durch ein Gäste-WC, das den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

Neben dem Eingangsbereich befindet sich außerdem eine nützliche Abstellkammer, die Platz für Haushaltsutensilien, Vorräte oder Garderobe bietet. Ein weiterer Vorteil ist der Tiefgaragenstellplatz, der für eine sichere und komfortable Parkmöglichkeit sorgt.

Hinweis: Die Wohnung befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück.

Diese Wohnung überzeugt durch ihre angenehme Wohnatmosphäre und die vielseitige Nutzbarkeit der Räume. Ideal für alle, die Wert auf ein gut strukturiertes Zuhause mit Wohlfühlcharakter legen.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung!

??????? ???????: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

???????????????? ???? ??????????

- Eigentumswohnung in einem 24-Parteienhaus
- Baujahr 1975
- Großzügiger Wohnbereich mit Zugang zum Balkon
- Drei gut geschnittene Schlafzimmer / Wohnräume
- Offener Essbereich mit direktem Zugang zur Küche
- Praktische Abstellkammer im Eingangsbereich
- Separates Gäste-WC
- 1 Balkon
- 1 Kellerraum
- 1 Tiefgaragenstellplatz
- Erbpachtgrundstück

??????? ???????: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

??? ??? ??? ????????????

### Essen-Margarethenhöhe

Die Eigentumswohnung befindet sich in einem angenehmen Wohnumfeld in Essen, unweit der historischen Gartenstadt Margarethenhöhe. Das Gebiet profitiert von der Nähe zu diesem architektonisch geprägten Stadtteil, der für seine besondere Wohnkultur bekannt ist.

Die Umgebung selbst ist ruhig und grün, geprägt von gepflegten Häusern und einer freundlichen Nachbarschaft. Zudem befinden sich der Grugapark und das Grugabad in unmittelbarer Nähe, wodurch vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür liegen.

Die Infrastruktur in der Umgebung ist gut ausgebaut: Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Cafés und kleinere Fachgeschäfte sind schnell erreichbar. Auch soziale Einrichtungen wie Kindergärten, Schulen sowie ärztliche Versorgung befinden sich im näheren Umfeld.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Über mehrere Bushaltestellen sowie die U-Bahnlinie U17 gelangen Sie schnell in die Essener Innenstadt oder zu umliegenden Stadtteilen. Die Autobahnen A40 und A52 sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine optimale regionale und überregionale Verkehrsanbindung.

Naturliebhaber profitieren von zahlreichen Grünflächen, wie z. B. dem Grugapark, Spazierwegen und dem nahegelegenen Grüngürtel, der zu Erholung und sportlichen Aktivitäten einlädt. Der Stadtteil kombiniert damit städtische Nähe mit einer ruhigen, harmonischen Wohnatmosphäre.

Insgesamt bietet die Lage eine ideale Mischung aus Urbanität, Kultur, historischer Architektur und naturnahem Wohnen – perfekt für alle, die eine hochwertige und zugleich idyllische Wohnumgebung suchen.

??????? ???????: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.1.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 84.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

???????? ??????????: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

???????????????? ?????????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ?? ?????????? ????????????????? ???:

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)

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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