

Essen / Altenessen-Nord

# Wohnen - Arbeiten - Vermieten Potential ohne Ende!

Αριθμός ακινήτου: 26029002



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 385.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 140 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 473 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατοψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26029002	Τιμή αγοράς	385.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 140 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	6		
Κατάσταση του ακινήτου	3		
τουαλέτα	3	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 96 m <sup>2</sup>
Έτος κατασκευής	1900	Έπιπλα	Κήπος
Χώρος στάθμευσης	3 x Γκαράζ, 3 x Αλλα		

Αριθμός ακινήτου: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	196.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	22.02.2036	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	F
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1900

Αριθμός ακινήτου: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord

## Κάτοψη









Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord**

## Μια πρώτη εντύπωση

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

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

**Αριθμός ακινήτου: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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