

Essen – Werden

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

????????? ??????????: 24029019



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

???? ??????: 895.000 EUR • ??????????: ca. 167 m<sup>2</sup> • ?????????: 6.5 • ??????? ????: 760 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24029019 - 45239 Essen – Werden

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

???????? ??????????: 24029019 - 45239 Essen – Werden

?? ??? ??????

???????? ??????????	24029019	????? ???????	895.000 EUR
????????????	ca. 167 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
??????????	6.5	??????????	?????????
?????????????? ??? ????????????	3	????????????????	????????
????????????	3	????????????????????????	ca. 64 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1956	??????	??????
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ?????????????, 1 x ???????	????????	?????????, WC ?????????????, ??????????

????????? ??????????: 24029019 - 45239 Essen – Werden

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

????????????? ?????????????	?????????? ???????????	?????????????????? ??????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	GAS	?????????	115.70 kWh/m²a
?????????????? ?????????????????? ????????? ???	02.09.2024	?????????????? ??????????????	
????? ????????????	??????	????????????? ?????????????? ?????????????	D

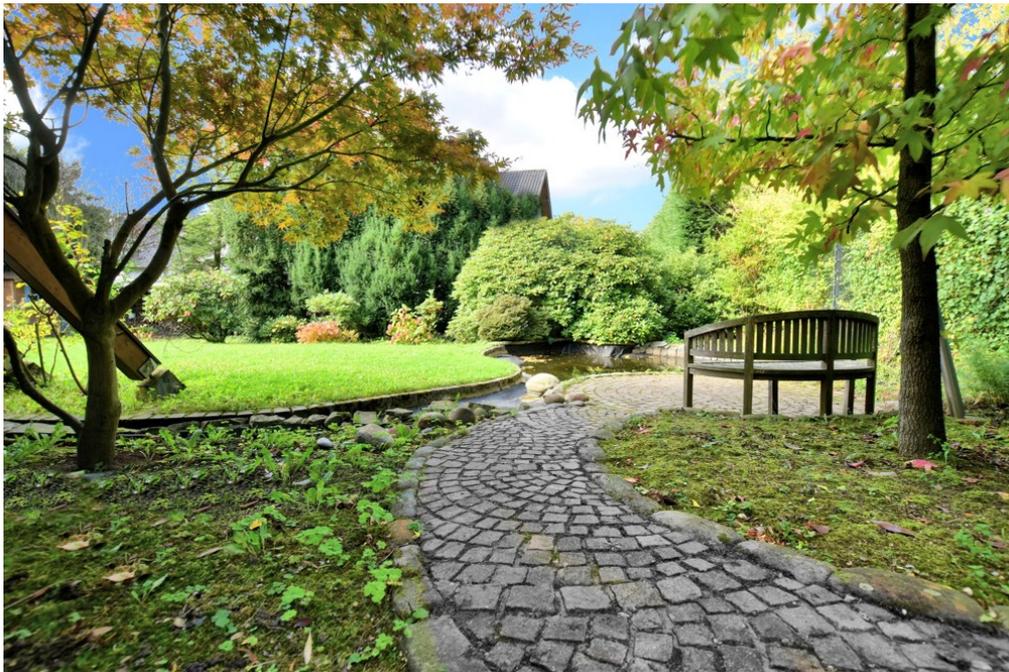
????????? ??????????: 24029019 - 45239 Essen – Werden

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



???????? ?????: 24029019 - 45239 Essen – Werden

?? ????????



???????? ??????????: 24029019 - 45239 Essen – Werden

?? ?????????



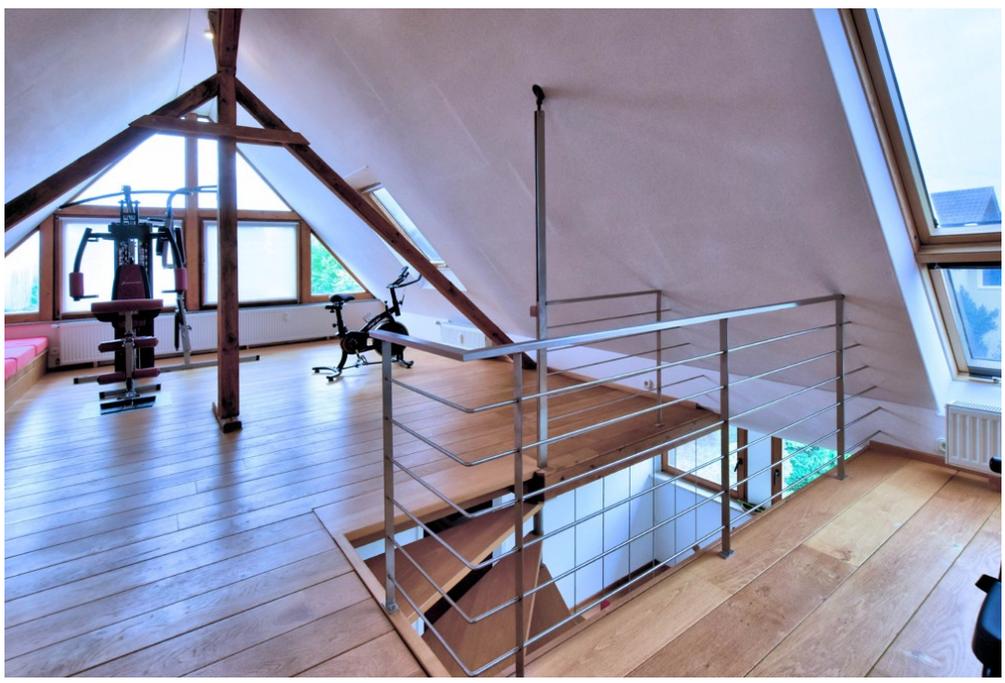
???????? ?????: 24029019 - 45239 Essen – Werden

?? ????????



????????? ??????????: 24029019 - 45239 Essen – Werden

?? ?????????



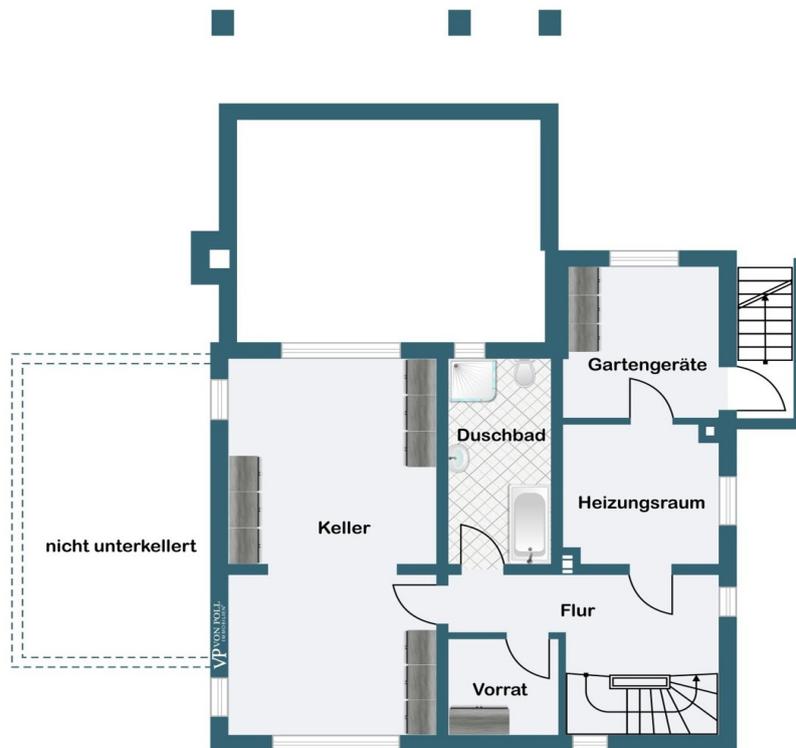
???????? ??????????: 24029019 - 45239 Essen – Werden

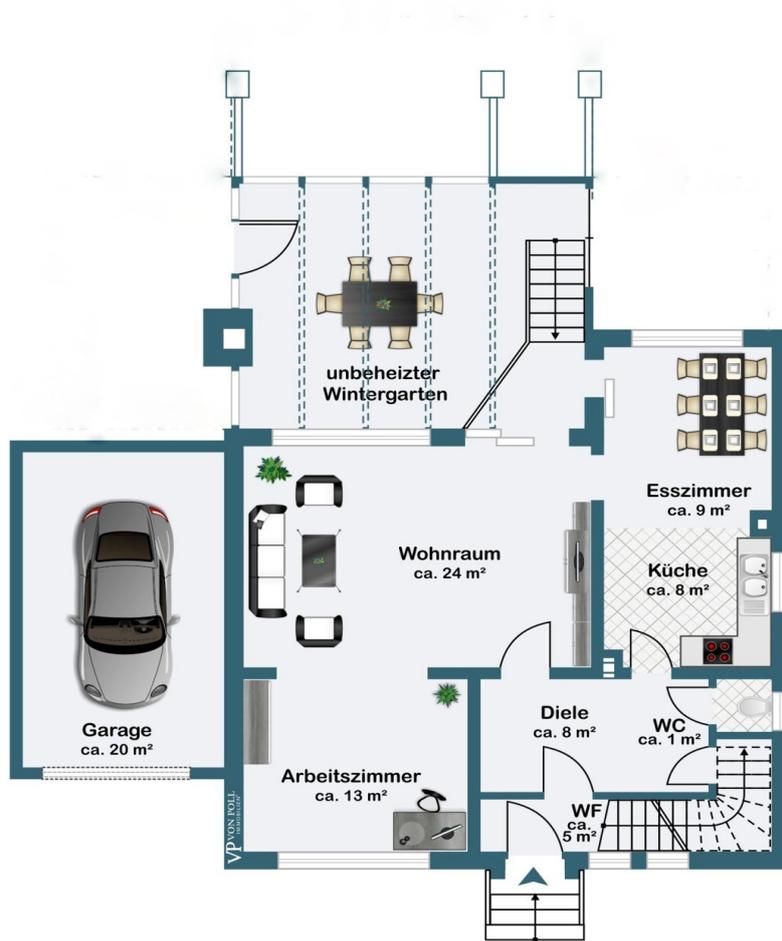
?? ?????????



???????? ??: 24029019 - 45239 Essen – Werden

??????







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

???????? ??????????: 24029019 - 45239 Essen – Werden

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

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 durch eine Fußbodenheizung beheizt wird, eine Garage und Stellplätze. Die gesamte Grundstücksfläche mit Garten, Garage und Stellplätzen beläuft sich auf ca. 760m<sup>2</sup>. 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.

???????? ??????????: 24029019 - 45239 Essen – Werden

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

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

???????? ?????: 24029019 - 45239 Essen – Werden

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

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.

???????? ??????????: 24029019 - 45239 Essen – Werden

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.9.2024.  
Endenergieverbrauch beträgt 115.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

???????? ??????????: 24029019 - 45239 Essen – Werden

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

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

Frank Kups

---

Rüttenscheider Straße 160 Essen  
E-Mail: [essen@von-poll.com](mailto:essen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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