

Essen / Schönebeck – Schönebeck

2 ?? 1! ???-????????? ?????????? ??? ??????????
??? ?????????????? ?????????????????? ?? ?????????????????.

????????? ??????????: 25052168



???? ??????: 650.000 EUR • ??????????: ca. 110 m² • ??????: 7.5 • ?????? ????: 777 m²

??????? ???????: 25052168 - 45359 Essen / Schönebeck – Schönebeck

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

???????? ??????????: 25052168 - 45359 Essen / Schönebeck – Schönebeck

?? ??? ??????

???????? ??????????	25052168	????? ???????	650.000 EUR
????????????	ca. 110 m²	????????????	Käuferprovision
????? ???????	???????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	7.5		MwSt.) des
?????????	3		beurkundeten
????? ?????????????	1952	?????????	Kaufpreises
????? ?????????????	1 x ?????????????	?????????	????????
	????? ?????????????	?????????	????????, ??????

???????? ?????????: 25052168 - 45359 Essen / Schönebeck – Schönebeck

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	232.90 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	29.08.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	G
????? ?????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1952

??????? ?????????: 25052168 - 45359 Essen / Schönebeck – Schönebeck

?? ????????



??????? ?????????: 25052168 - 45359 Essen / Schönebeck – Schönebeck

?? ????????



??????? ???????: 25052168 - 45359 Essen / Schönebeck – Schönebeck

?? ????????



??????? ???????: 25052168 - 45359 Essen / Schönebeck – Schönebeck

?? ????????



??????? ???????: 25052168 - 45359 Essen / Schönebeck – Schönebeck

?? ????????



??????? ???????: 25052168 - 45359 Essen / Schönebeck – Schönebeck

?? ????????



??????? ???????: 25052168 - 45359 Essen / Schönebeck – Schönebeck

?? ????????



??????? ???????: 25052168 - 45359 Essen / Schönebeck – Schönebeck

?? ????????



??????? ???????: 25052168 - 45359 Essen / Schönebeck – Schönebeck

?? ????????



??????? ?????????: 25052168 - 45359 Essen / Schönebeck – Schönebeck

?? ????????



??????? ?????????: 25052168 - 45359 Essen / Schönebeck – Schönebeck

?? ????????



**WIR FINANZIEREN
ALLES – AUSSER
LUFTSCHLÖSSER**

**WIR HABEN FÜR SIE
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

Wir bieten Ihnen unabhängige
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre
bestehende Finanzierung oder klären, welche
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

AKTUELLE ZINSEN
Bei einem Nettodarlehensbetrag von 250.000 €

3,56% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung
3,48% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,41% p.a.	3,51% p.a.
10 Jahre	3,48% p.a.	3,56% p.a.
30 Jahre	4,10% p.a.	4,19% p.a.

Stand 02.10.2025

**Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!**

Blüme pflanzen
fürs Klima
GROW MY TREES

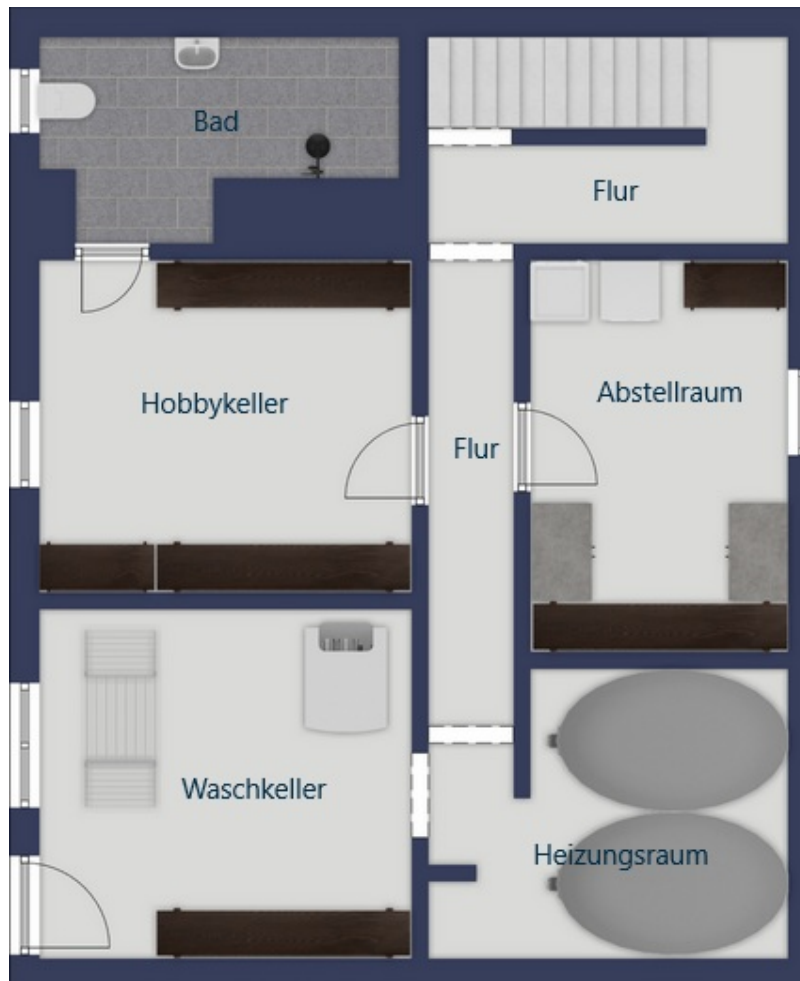
www.von-poll-finance.com

??????? ???????: 25052168 - 45359 Essen / Schönebeck – Schönebeck

??????







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

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

[illegible]

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

??????? ???????: 25052168 - 45359 Essen / Schönebeck – Schönebeck

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

Schönebeck in Essen besticht als Teil der lebendigen Metropole im Herzen des Ruhrgebiets durch seine ausgewogene Mischung aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Lebensqualität. Essen, als viertgrößte Stadt Nordrhein-Westfalens, bietet eine stabile Bevölkerungsentwicklung und vielseitige Wirtschaftsstruktur, die von traditionellem Bergbau zu modernen Branchen gewandelt ist. Diese Entwicklung schafft ein sicheres Fundament für Familien, die Wert auf eine verlässliche Umgebung mit guter Anbindung und vielfältigen Möglichkeiten legen. Die etablierte Infrastruktur und die Nähe zu wichtigen Verkehrswegen gewährleisten eine hervorragende Erreichbarkeit innerhalb der Rhein-Ruhr-Region und eine lebenswerte Balance zwischen Beruf und Familie.

Der Stadtteil Schönebeck präsentiert sich als familienfreundliches Wohnquartier mit einer stabilen, überwiegend mittel- bis gehobenen Einkommensstruktur. Die ruhige und sichere Atmosphäre, verbunden mit grünen Rückzugsorten, macht Schönebeck zu einem idealen Ort für Kinder und Eltern. Hier verbinden sich modernisierte Wohnanlagen mit einer nachhaltigen Quartiersentwicklung, die auf Energieeffizienz und Lebensqualität setzt. Trotz Nähe zu Essens wirtschaftlichen Zentren bleibt die Ruhe und Geborgenheit des familienorientierten Wohnumfeldes erhalten. Schönebeck ist somit ein Ort, an dem Familien eine langfristige Heimat mit hoher Lebensqualität finden.

Für Familien bietet Schönebeck eine exzellente Auswahl an Bildungseinrichtungen: Grundschulen wie die Eichendorff-Schule und mehrere Kindertagesstätten sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Die medizinische Versorgung durch nahegelegene Ärzte, Zahnärzte und Apotheken ist optimal gewährleistet. Freizeit und Erholung ermöglichen zahlreiche Spielplätze, Sportanlagen und Parkanlagen wie der Bürgergarten, die zu entspannten Stunden im Grünen einladen. Das familienfreundliche gastronomische Angebot rundet das harmonische Lebensumfeld ab. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr über Bus- und Straßenbahnstationen wie „Heißener Straße“ ist in etwa acht Minuten zu Fuß erreichbar und sorgt für unkomplizierte Mobilität.

Diese Kombination aus sicherer Wohnlage, umfassender Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht Schönebeck in Essen zu einem besonders attraktiven Wohnort für Familien, die Wert auf eine behütete und lebendige Umgebung legen, in der Kinder unbeschwert aufwachsen können. Hier finden Familien nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Zukunft gestaltet wird.

??????? ???????: 25052168 - 45359 Essen / Schönebeck – Schönebeck

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 232.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ?????????: 25052168 - 45359 Essen / Schönebeck – Schönebeck

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

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

Nadin Ostendorf

Marktstraße 8, 47798 Krefeld

Tel.: +49 2151 - 93 188 0

E-Mail: krefeld@von-poll.com

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

www.von-poll.com