

Essen - Kupferdreh

# A TV Ház: Kivételes építészet kiemelkedo helyen

VP azonosító: 23029024



VÉTELÁR: 795.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 188 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.571 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 23029024 - 45257 Essen - Kupferdreh**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 23029024 - 45257 Essen - Kupferdreh**

## Áttekintés

|                       |                                         |
|-----------------------|-----------------------------------------|
| VP azonosító          | 23029024                                |
| Hasznos lakótér       | ca. 188 m <sup>2</sup>                  |
| Szobák                | 7                                       |
| Hálósobák             | 6                                       |
| Fürdoszobák           | 2                                       |
| Építés éve            | 1956                                    |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Felszíni parkolóhely,<br>2 x Garázs |

|                          |                                                                                    |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 795.000 EUR                                                                        |
| Ház                      | Családi ház                                                                        |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2003                                                                               |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                                      |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                            |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC,<br>Kert / közös használat,<br>Beépített konyha, Erkély          |

**VP azonosító: 23029024 - 45257 Essen - Kupferdreh**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 16.11.2033    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                               |                         |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Energiatanúsítvány                                            | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                           | 175.00 kWh/m²a          |
| Energiahatékonysági<br>besorolás / Energetikai<br>tanúsítvány | F                       |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                | 1956                    |



**VP azonosító: 23029024 - 45257 Essen - Kupferdreh**

## Az ingatlan





VP azonosító: 23029024 - 45257 Essen - Kupferdreh

## Az ingatlan



**VP azonosító: 23029024 - 45257 Essen - Kupferdreh**

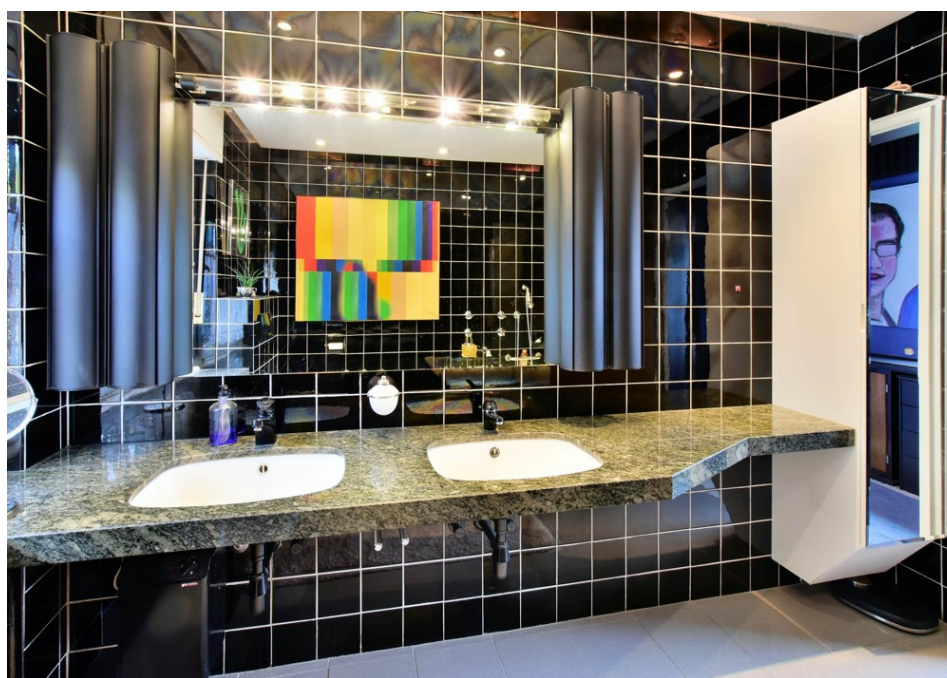
## Az ingatlan





**VP azonosító: 23029024 - 45257 Essen - Kupferdreh**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 23029024 - 45257 Essen - Kupferdreh**

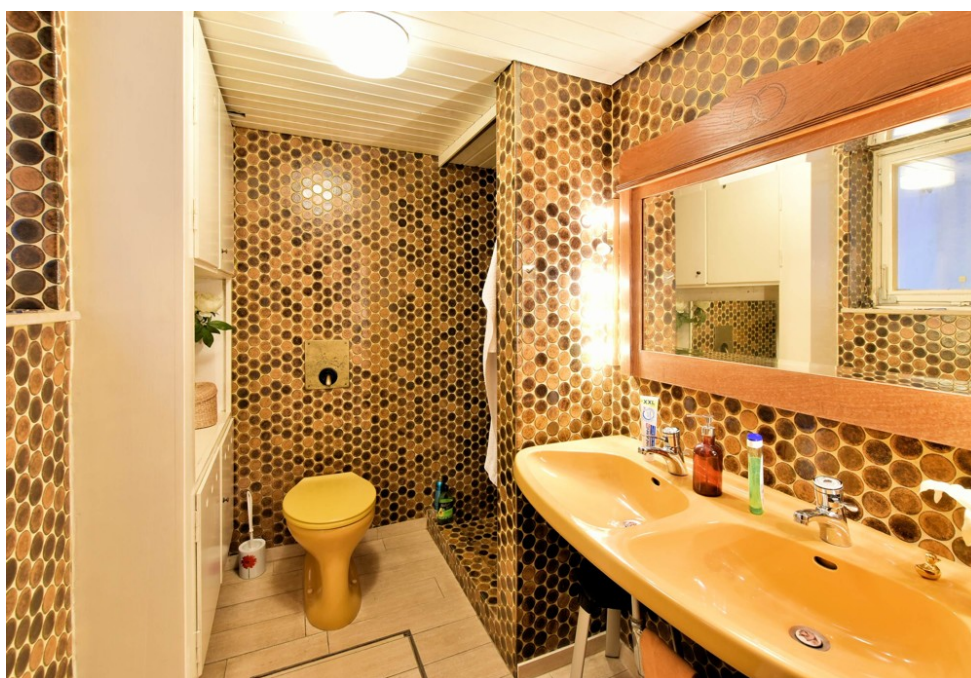
## Az ingatlan





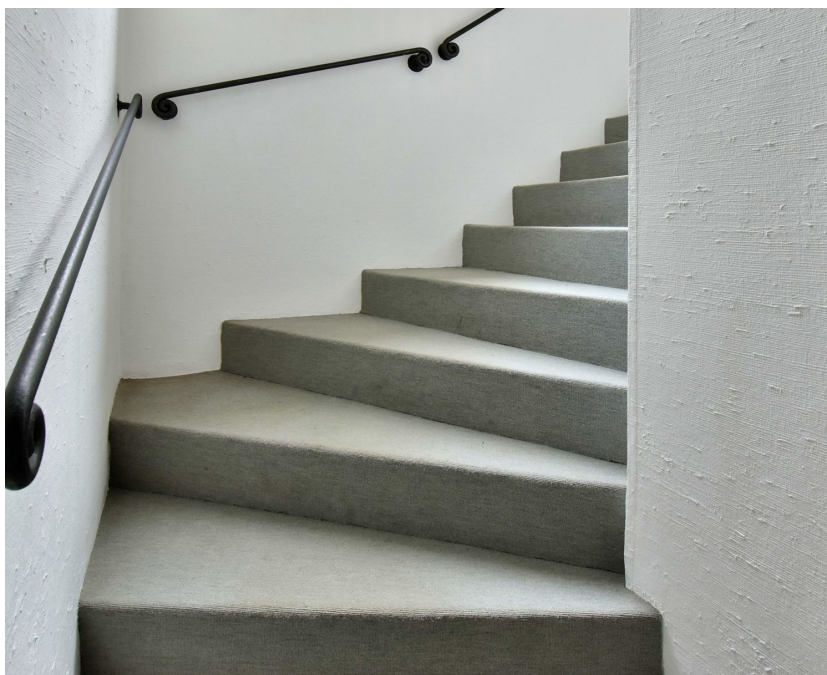
VP azonosító: 23029024 - 45257 Essen - Kupferdreh

## Az ingatlan



**VP azonosító: 23029024 - 45257 Essen - Kupferdreh**

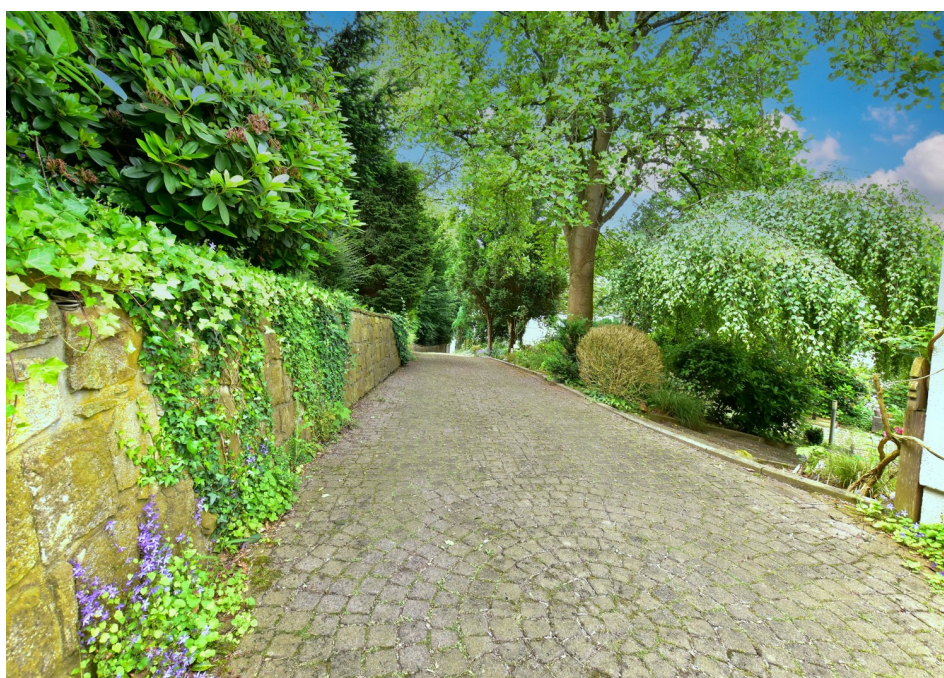
## Az ingatlan





**VP azonosító: 23029024 - 45257 Essen - Kupferdreh**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 23029024 - 45257 Essen - Kupferdreh**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 23029024 - 45257 Essen - Kupferdreh**

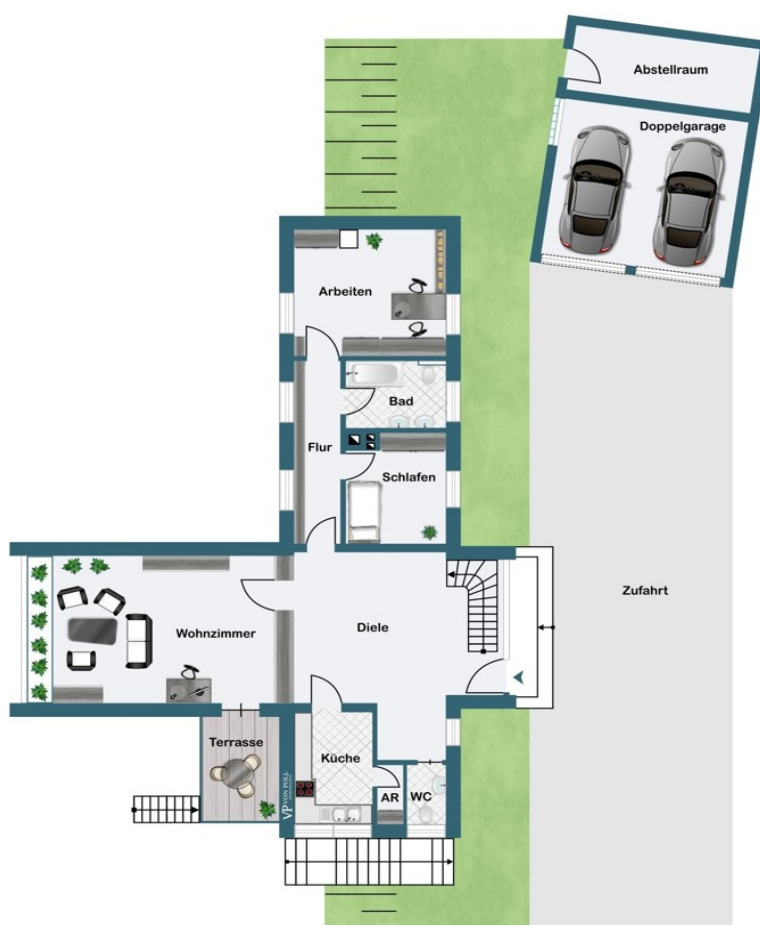
## Az ingatlan

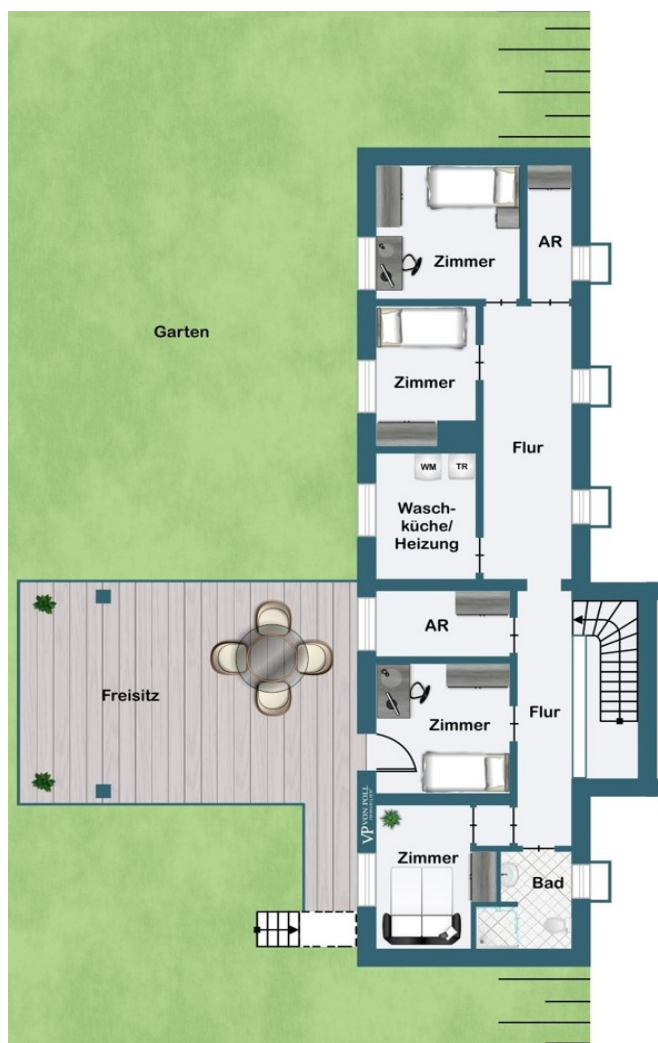




VP azonosító: 23029024 - 45257 Essen - Kupferdreh

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.



**VP azonosító: 23029024 - 45257 Essen - Kupferdreh**

## Az első benyomás

A TV-ház: Egyediség és látványos kilátás! Izgalmas ingatlan, rengeteg hellyel az egész család számára. Ez a lenyugózó ingatlan Essenben, Kupferdrehben, 1956-ban épült kőbős stílusban, és egyedi karakterével, valamint a Ruhr-völgyre nyíló fenomenális kilátásával fogja Önt elvarázsolni. A helyiek csak "TV-házként" ismert ingatlan egy csendes lakóövezetben, enyhén lejtőn, zöldövezetben található, és rengeteg privát szférát kínál. Két szinten terül el, összesen körülbelül 188 m<sup>2</sup> lakóterülettel, a szokatlan építészeti stílus és az ebből fakadó egyedi elrendezés számos lehetőséget kínál egy igazán egyedi otthon kialakítására. A főútról gyönyörűen parkosított kocsifelhajtó vezet a ház elejére, ahol egy nagy dupla garázs található. A bejárat széles üveghomlokzatával nagyon barátságos, és rengeteg fényt enged a tágas elszobába, amely sokféleképpen használható központi helyiségként. Alakítsa ki itt étkezőjét, vagy bővítsé könnyedén a teret nappalivá. Balra található egy vendég WC, egy ruhatár és egy konyha egy hozzá tartozó kamrával. Egyenesen előre vezet a ház fénypontja: a "lebegő" nappali, melynek padlótól a mennyezetig érő ablakfrontja messze előre nyúlik. Innen akadálytalan panorámás kilátásban gyönyörködhet, és saját személyes menedéket alakíthat ki a körülbelül 35 négyzetméteres lakótérben. Javasolt elrendezést talál ebben a brosúrában. Ezen a szinten a napsütést is élvezheti, mivel a nappali egy kis erkélyre nyílik, napellenzovel és egy lépcsőn keresztül a kertbe, amely más bejáratokon keresztül is megközelíthető. A körülbelül 124 négyzetméteres felső emelet jobb szárnyában egy hálószoba, egy fürdőszoba és egy dolgozószoba is található. Az alagsor körülbelül 64 négyzetméternyi lakóteret kínál, és négy szobával rendelkezik, köztük egy kert- és teraszkapcsolattal, egy zuhanyzóval, két tárolóhellyel és egy mosókonyhával ellátott háztartási helyiséggel. A szobák rugalmasan használhatók irodaként, hálószobaként, vendégszobaként vagy hobbiszobaként. A tetőn található napelemes rendszer biztosítja a meleg vizet, a riasztórendszer pedig a megbízható biztonságot garantálja. Az ingatlan jó állapotban van, de jelentős korszerűsítést igényel (pl. fürdőszobák, futás, padlóburkolat), így lehetőséget kínálva egyéni kívánságai megvalósítására. Tervezze meg ezt a kivételes házat elképzelései szerint, és tegye tökéletes otthonává. Az építészeti stílus, az elhelyezkedés, a kilátás, valamint a gyönyörű kert egyedi fáival és növényeivel, fedett teraszával és a pihenésre és játékokra alkalmas gyepfelülettel el fogja kápráztatni családját. Több helyre van szüksége? A lakótér bővíthető egy további emelet és egy látványos kilátást nyújtó tetoterasz hozzáadásával. Ha felkeltettük érdeklődését, örömmel adunk további információkat és szervezünk egy megtekintést. Várjuk jelentkezését!

**VP azonosító: 23029024 - 45257 Essen - Kupferdreh**

## Részletes felszereltség

- Ruhige Lage mit separatem Zufahrtsweg
- Kubischer Baustil
- 2 Geschosse
- Individuelles Ambiente
- Unverbaubarer Fernblick
- Viele Gestaltungsmöglichkeiten
- Wohnzimmer mit Highlight-Faktor
- 7 Räume zum Wohnen, Arbeiten und Schlafen
- Große, erweiterbare Wohndiele
- 2 Bäder und Gäste WC
- Balkon mit Markise
- Überdachter Freisitz
- Großer Garten mit besonderem Baumbestand
- Doppelgarage mit angeschlossenem Lagerraum
- Solaranlage
- Alarmanlage
- Erweiterungsmöglichkeit durch Aufstockung



**VP azonosító: 23029024 - 45257 Essen - Kupferdreh**

## Minden a helyszínról

### Essen-Kupferdreh

Essen-Kupferdreh liegt im Südosten der Stadt Essen und ist nicht zuletzt aufgrund seiner grünen und dennoch verkehrsgünstigen Lage sehr beliebt.

Schnell und unkompliziert gelangen Sie sowohl in die Essener Innenstadt, als auch in die umliegenden Städte Velbert, Heiligenhaus, Wuppertal und Bochum. Auch das Bergische Land ist von hier aus gut zu erreichen.

Vor allem aber bietet Essen-Kupferdreh eine grüne und äußerst abwechslungsreiche Landschaft mit zahlreichen Möglichkeiten der Freizeitgestaltung und Naherholung. Einen ausgesprochen hohen Freizeitwert bietet zudem der nahe gelegende Baldeneysee.

Selbstverständlich ist auch eine Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs, Ärzten und Apotheken sichergestellt. Mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich in der Nähe. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, sowie der schnell erreichbare Autobahnanschluss zur A52 und A40 runden den Standort ab.

**VP azonosító: 23029024 - 45257 Essen - Kupferdreh**

## **További információ / adatok**

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 16.11.2033.**

**Endenergiebedarf beträgt 175.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.**

**Die Energieeffizienzklasse ist F.**

**VP azonosító: 23029024 - 45257 Essen - Kupferdreh**

## Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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