

Essen / Altenessen-Süd

# Ein Zuhause voller Persönlichkeit! Außergewöhnliche Maisonette mit Flair

VP azonosító: 25029015



VÉTELÁR: 350.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 183 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5

VP azonosító: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

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

VP azonosító: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

## Áttekintés

VP azonosító	25029015	Vételár	350.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 183 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
EMELET	2	Modernizálás / Felújítás	2025
Szobák	5	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Hálósobák	4	Kivitelezési módszer	Szilárd
FÜRDOSZOBÁK	1	Hasznos terület	ca. 55 m <sup>2</sup>
ÉPÍTÉS ÉVE	1905	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	135.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	03.09.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1905

VP azonosító: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

## Az ingatlan



VP azonosító: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

## Az ingatlan



VP azonosító: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

## Az ingatlan



VP azonosító: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

## Az ingatlan



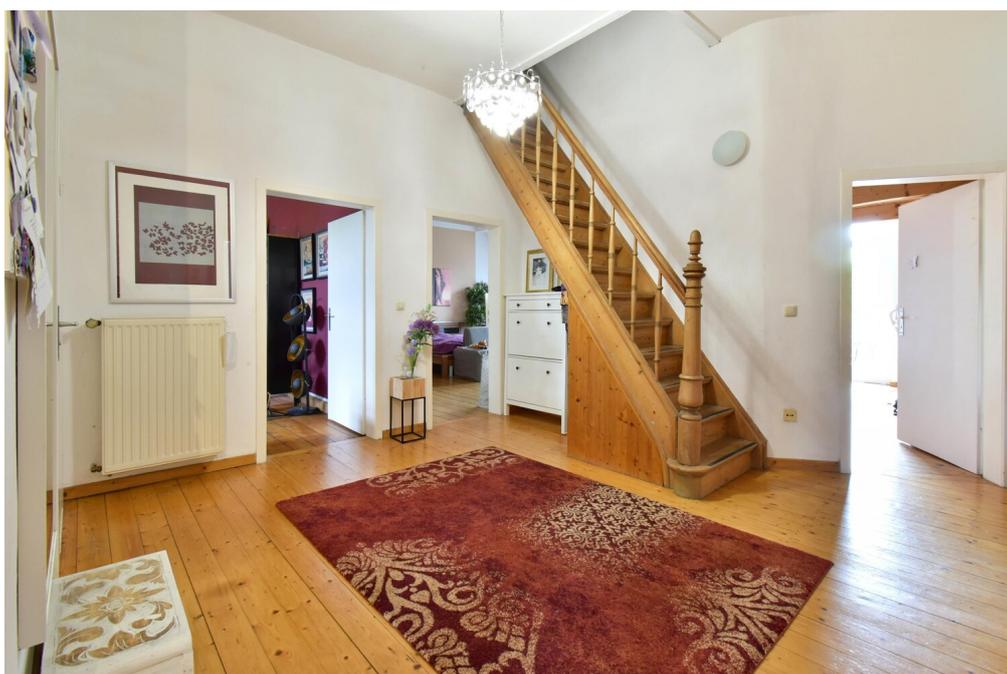
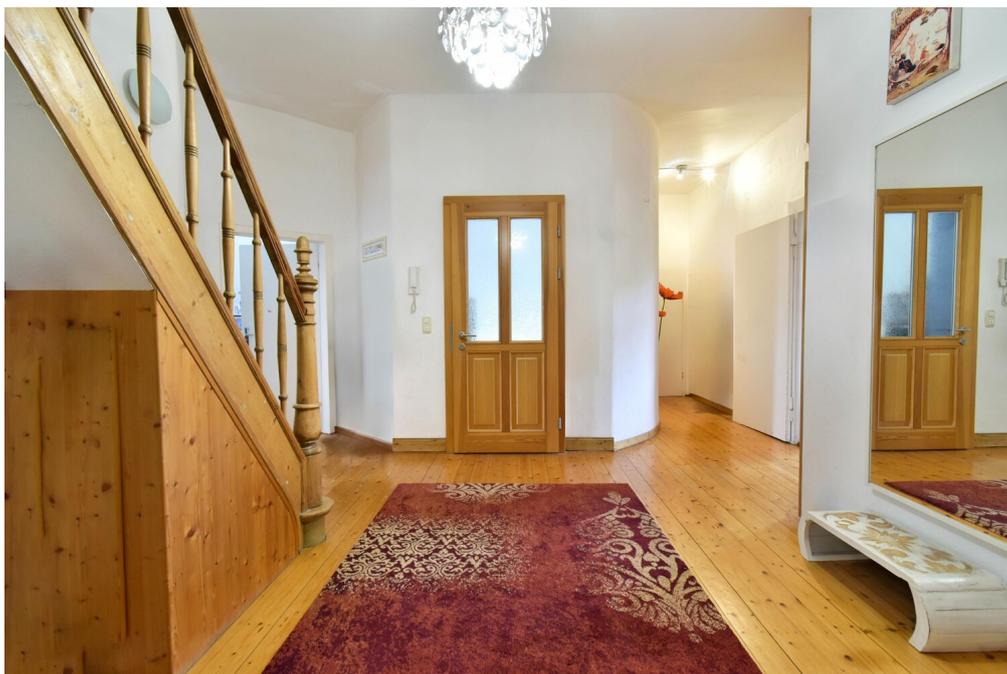
VP azonosító: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

## Az ingatlan



VP azonosító: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

## Az ingatlan



VP azonosító: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

## Az ingatlan



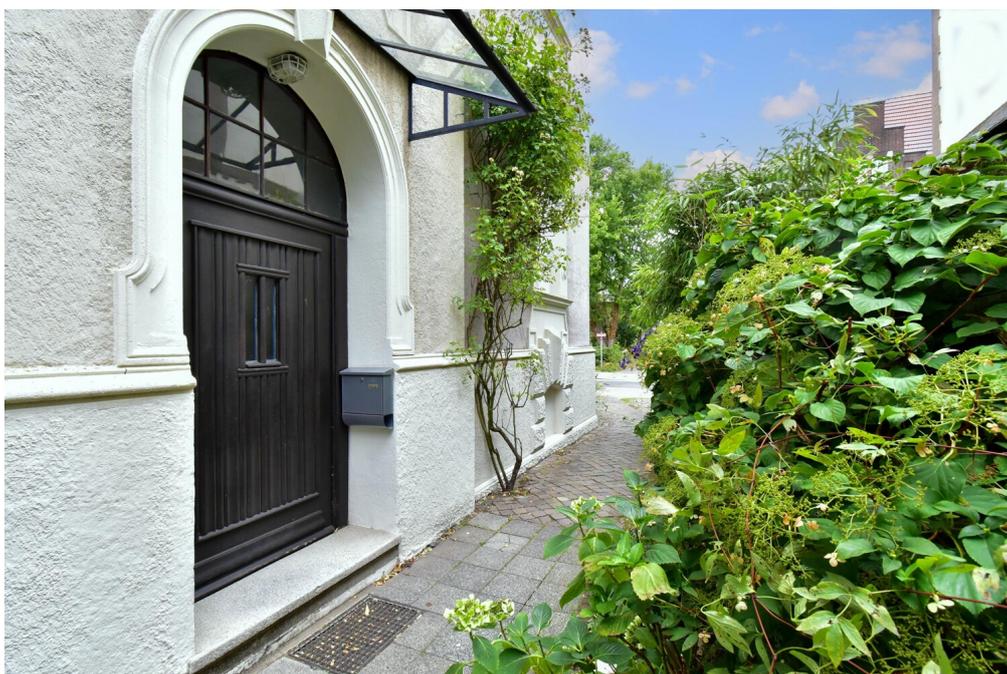
VP azonosító: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

## Az ingatlan



VP azonosító: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

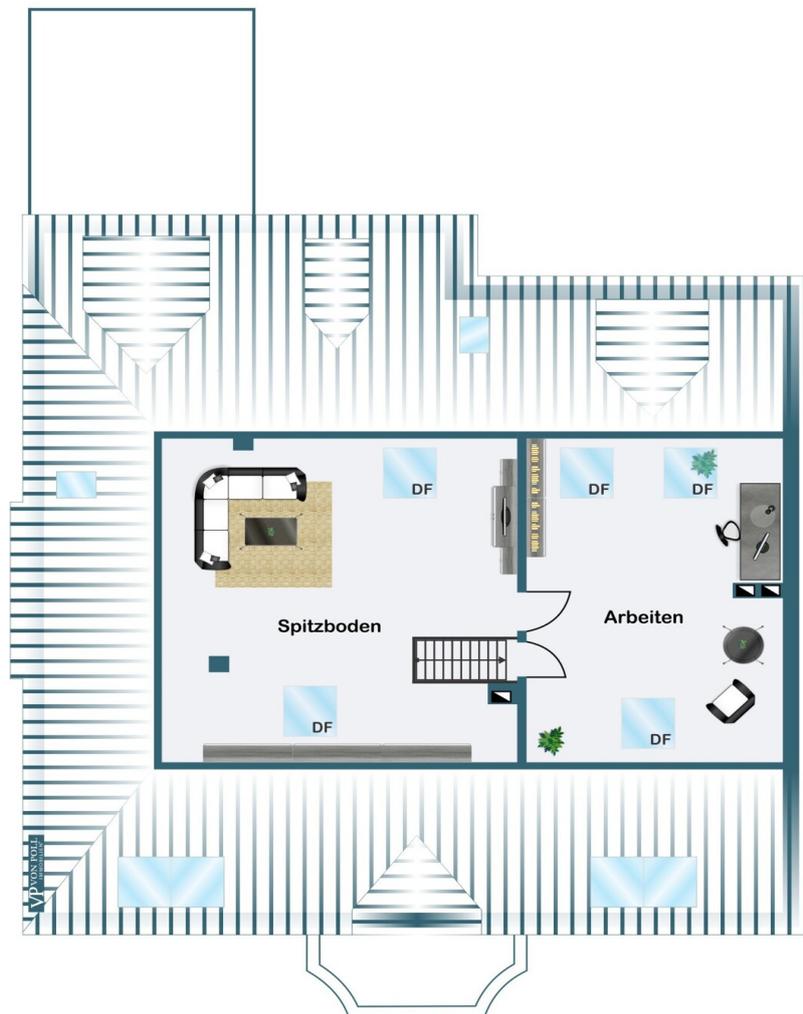
## Az ingatlan



VP azonosító: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

## Alaprajzok





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

VP azonosító: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

## Az also benyomás

In einem charmanten Altbau aus dem Jahr 1905 mit nur drei Wohneinheiten präsentiert sich diese besondere Maisonette-Wohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 183 m<sup>2</sup>. Der historische Charakter des Hauses verbindet sich hier auf harmonische Weise mit modernem Wohnkomfort und schafft ein Zuhause voller Persönlichkeit.

Bereits beim Betreten fällt der schöne Dielenboden ins Auge, der der gesamten Wohnung eine warme, einladende Atmosphäre verleiht. Alle Zimmer sind praktisch vom Flur aus begehbar. Die Wohnküche im Dachgeschoss bildet das Herzstück des Alltags. Unter gemütlichen Dachschrägen lässt es sich hier nicht nur kochen, sondern auch gemeinsam genießen. Von dort gelangt man direkt auf die 2024 neu gestaltete Dachterrasse mit über 16 m<sup>2</sup> Fläche – ein perfekter Ort für entspannte Sommerabende oder sonnige Frühstücksmomente.

Direkt angrenzend befindet sich das ebenfalls 2024 sanierte Badezimmer, das mit einer modernen Dusch-Badewanne und WC ausgestattet ist. Das Schlaf- oder Wohnzimmer begeistert mit einem Podest, das nicht nur optisch ein Highlight darstellt, sondern zugleich cleveren Stauraum schafft.

Darüber hinaus verfügt die Wohnung über ein großzügiges Wohnzimmer sowie zwei weitere Zimmer, die sich ideal als Kinder-, oder Gästezimmer nutzen lassen. Das kleinere Zimmer verfügt über einen direkten Zugang zu einem ca. 5 m<sup>2</sup> großen Balkon und bietet mit einer integrierten Spielebene besonderen Charme für die jüngsten Bewohner.

Ein praktisches Gäste-WC ergänzt das Raumangebot und steigert den Wohnkomfort zusätzlich.

Eine Treppe in der Diele führt hinauf in den Spitzboden, der die Maisonette um weitere Möglichkeiten erweitert. Dort befindet sich ein Arbeitszimmer – perfekt für Homeoffice oder kreative Projekte – sowie ein weiterer Raum als Ausbaureserve für Wohnzwecke.

Ein gepflegter Gemeinschaftsgarten sowie ein eigener Kellerraum runden das Angebot ab. Darüber hinaus stehen der Hausgemeinschaft weitere Kellerräume (z.B. Waschküche, Keller-WC, Werkzeugraum ...) zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Die Wohnung bietet ein Zuhause, das Individualität, Stil und Wohnqualität auf

harmonisch Weise miteinander verbindet – und darauf wartet, entdeckt zu werden.

VP azonosító: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

## Részletes felszereltség

- Maisonette-Wohnung
- Holzdielenboden
- zusätzliche Holzebene in kleinem Kinderzimmer
- Holzpodest mit Stauraum im Wohn- oder Schlafzimmer
- separates Gäste-WC
- große Dachterrasse (2024 erneuert)
- Balkon
- Gemeinschaftsgarten
- Kellerraum
- Photovoltaikanlage (2022)
- Historische Fassade
- Attraktive Architektur
- Ausbaureserve

VP azonosító: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

## Minden a helyszínról

Altenessen-Süd präsentiert sich als lebendiger und wachsender Stadtteil, der mit seiner jungen und vielfältigen Bevölkerung eine dynamische Lebensqualität bietet. Die attraktive Infrastruktur, verbunden mit einer stabilen Nachfrage und urbanen Erneuerungsprojekten, schafft eine solide Grundlage für ein zukunftsorientiertes und familienfreundliches Umfeld.

Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht eine unkomplizierte Erreichbarkeit der Essener Innenstadt und umliegender Stadtteile, was den Alltag angenehm und flexibel gestaltet.

In diesem lebendigen Stadtteil finden Familien ein Umfeld, das durch seine Nähe zu zahlreichen Bildungseinrichtungen besticht. So sind renommierte Schulen wie das Leibniz-Gymnasium mit seinem bilingualen Zweisprachenzug sowie verschiedene Grund- und Realschulen in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Kindergärten und Kitas sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar, was den täglichen Familienalltag erleichtert und kurze Wege garantiert.

Die fußläufig erreichbare U-Bahn-Station Kaiser-Wilhelm-Park (ca. 4 Minuten zu Fuß) sowie die nahegelegenen Buslinien bieten zudem eine hervorragende Anbindung für Kinder und Eltern. Den Bahnhof Altenessen erreicht man in 5 Minuten mit dem Fahrrad. Von hier aus fahren sowohl Straßenbahnen, Busse, die U-Bahn und die RB.

Mehrere Arztpraxen, eine Augenklinik sowie Apotheken sind in unmittelbarer Nähe und somit schnell erreichbar. Der Gesundheitspark Altenessen, ist auch nur etwa 11 Minuten zu Fuß entfernt.

Für aktive Familien bieten die umliegenden Parks wie der Kaiser-Wilhelm-Park, ideale Gelegenheiten zur Freizeitgestaltung und Erholung im Grünen.

Auch kulturelle und gastronomische Angebote, wie das Kulturzentrum Zeche Carl mit seinen Cafés und Restaurants, laden zu gemeinsamen Familienausflügen ein.

Mit seiner Mischung aus lebendiger Nachbarschaft, attraktiven Freizeitangeboten, guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit von City und Ruhrgebiet präsentiert sich Altenessen-Süd als vielseitiger Wohnstandort.

VP azonosító: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 135.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

VP azonosító: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

## 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)