

Essen / Altenessen-Nord

# Wohnen - Arbeiten - Vermieten Potential ohne Ende!

**VP azonosító: 26029002**



**VÉTELÁR: 385.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 140 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 473 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord**

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

VP azonosító: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord

## Áttekintés

VP azonosító	26029002	Vételár	385.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 140 m <sup>2</sup>	Ház	Ikerház fele
Szobák	6	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálósobák	3		
Fürdoszobák	3		
Építés éve	1900		
Parkolási lehetőségek	3 x Garázs, 3 x Egyéb	Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Hasznos terület	ca. 96 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Kert / közös használat

VP azonosító: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	196.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	22.02.2036	Energiatahatékonyági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1900

VP azonosító: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord

## Az ingatlan



VP azonosító: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord

## Az ingatlan



VP azonosító: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord

## Az ingatlan



VP azonosító: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord

## Az ingatlan



VP azonosító: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord

## Az ingatlan



VP azonosító: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord

## Az ingatlan



VP azonosító: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord

## Az ingatlan



VP azonosító: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord

## Alaprajzok









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

**VP azonosító: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord**

## Az elso benyomás

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.

**VP azonosító: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord**

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord**

## 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)