

Essen / Schönebeck – Schönebeck

Rengeteg hely a kényelemhez és az ötleteid megvalósításához! Új otthonod Schönebeckben várja.

VP azonosító: 25052168-2



VÉTELÁR: 400.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 110 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7.5 • FÖLDTERÜLET: 307 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25052168-2 - 45359 Essen / Schönebeck – Schönebeck

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

VP azonosító: 25052168-2 - 45359 Essen / Schönebeck – Schönebeck

## Áttekintés

VP azonosító	25052168-2
Hasznos lakótér	ca. 110 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7.5
Fürdoszobák	3
Építés éve	1952
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	400.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat

VP azonosító: 25052168-2 - 45359 Essen / Schönebeck – Schönebeck

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	29.08.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	232.90 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1952



VP azonosító: 25052168-2 - 45359 Essen / Schönebeck – Schönebeck

## Az ingatlan



VP azonosító: 25052168-2 - 45359 Essen / Schönebeck – Schönebeck

## Az ingatlan





VP azonosító: 25052168-2 - 45359 Essen / Schönebeck – Schönebeck

## Az ingatlan



VP azonosító: 25052168-2 - 45359 Essen / Schönebeck – Schönebeck

## Az ingatlan





VP azonosító: 25052168-2 - 45359 Essen / Schönebeck – Schönebeck

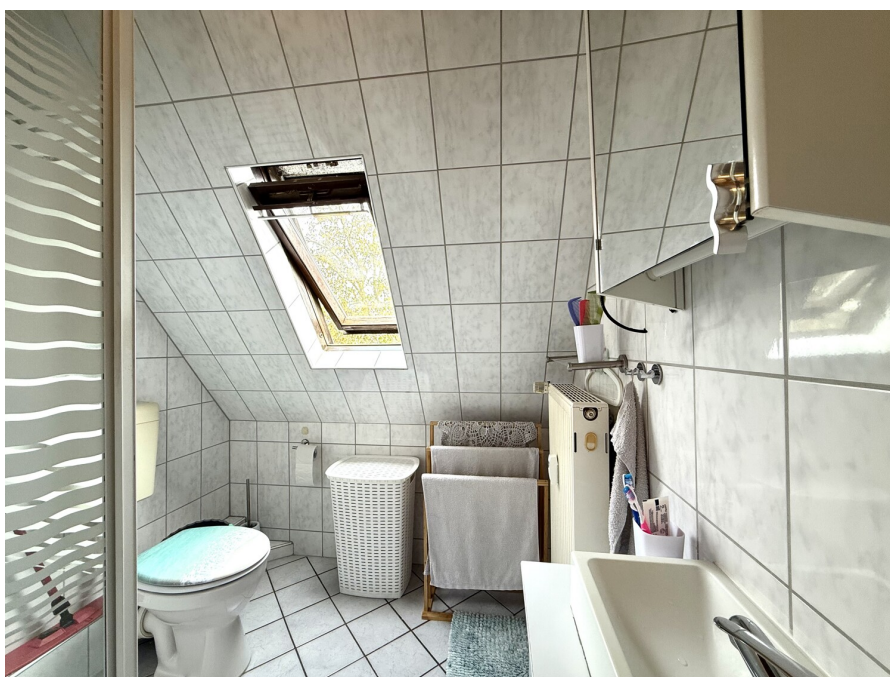
## Az ingatlan





VP azonosító: 25052168-2 - 45359 Essen / Schönebeck – Schönebeck

## Az ingatlan





VP azonosító: 25052168-2 - 45359 Essen / Schönebeck – Schönebeck

## Az ingatlan





VP azonosító: 25052168-2 - 45359 Essen / Schönebeck – Schönebeck

## Az ingatlan



VP azonosító: 25052168-2 - 45359 Essen / Schönebeck – Schönebeck

## Az ingatlan

**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!**

Blume pflanzen  
fürs Klima  
GROW MY TREE

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

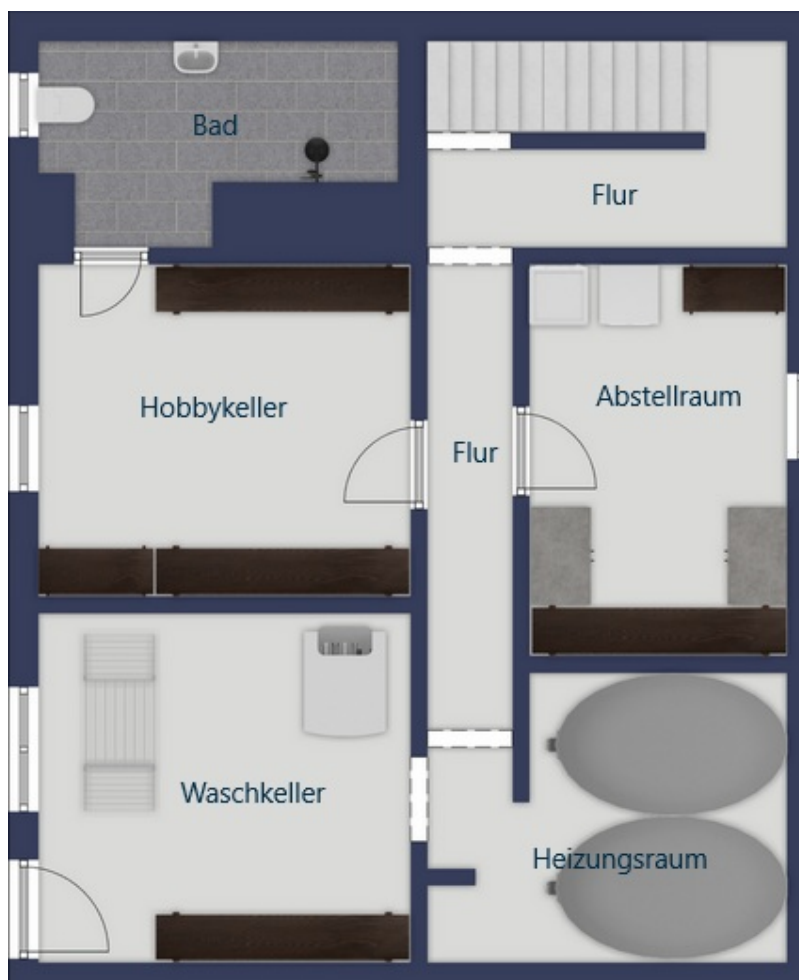
VP azonosító: 25052168-2 - 45359 Essen / Schönebeck – Schönebeck

## Alaprajzok









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

VP azonosító: 25052168-2 - 45359 Essen / Schönebeck – Schönebeck

## Az első benyomás

Ez az 1952-ben épült ikerház csendes, jól karbantartott és családbarát helyen található, természet ölelésében. A két szinten elterülő 7,5 szoba tökéletes alapot biztosít új otthonának. A feltüntetett, körülbelül 110 m<sup>2</sup>-es lakóterület magában foglalja a házban belüli, körülbelül 102 m<sup>2</sup>-es lakóteret és a körülbelül 8 m<sup>2</sup>-es közös teraszt. További hasznos terület áll rendelkezésre az alagsorban. A leendő telek körülbelül 307 m<sup>2</sup>-es, amelyből a ház és a kert körülbelül 260 m<sup>2</sup>-t, a bejáróút pedig körülbelül 27 m<sup>2</sup>-t foglal magában. Jelenleg a teljes telekméret 777 m<sup>2</sup>. A telek fennmaradó, körülbelül 470 m<sup>2</sup>-es részét egy családi ház építési telkeként kínálják. A telek felosztása még nem történt meg. A házba lépve egy barátságos bejárat fogadja, amely azonnal otthonos érzetet kelt. A földszinten a folyosó egy világos, modern csempékkel burkolt, ablakos zuhanyzós fürdoszobába vezet, amely kertre néző kilátásával és étkezőjével kellemes hangulatú időtöltésre csábít. A folyosó mellett található a nappali, ahol kellemes estéket tölthet családjával és barátaival, vagy pihenhet a nap végén. A nappaliból nyílik a szintén kertre néző hálószoba, amely pihenőhelyet kínál az álmódhoz, valamint potenciálisan dolgozószoba vagy gyerekszoba is lehet, bőséges teret biztosítva a kreatitásnak. Az emeleten hasonló elrendezésű lakás található egy másik, természetes fénnel megvilágított zuhanyzós fürdoszobával, konyhával, nappalival, hálószobával és gyerekszobával/dolgozószobával, mivel a házban jelenleg két fél lakik. A kert igazi fénypont: terasszal, tágas, masszívan épült kerti házikóval és érett fákkal pihentető órákat tölthet a szabadban, zöld környezetben – legyen szó akár nyári reggelirol, akár egy hangulatos esti grillezésrol. Az alagsorban mosókonyha/kazánház, olajtároló helyiség és két további helyiség található – ideálisak fitnessközpontnak, muhelynek vagy egyszeruen csak extra tárolóhelynek. Az olajfűtés kényelmes lakókörnyezetet biztosít. A ház melletti kültéri parkolóhely kényelmes parkolást biztosít közvetlenül az ajtó előtt. Igény esetén a ház jobb oldalán garázs is építhető a jövőben. Hagyja, hogy az ingatlanban rejlo lehetőségek inspirálják Önt, és váltsa valóra álmait otthonát. Az ingatlan részletein kívül tekintse meg a 360°-os virtuális túrát is, hogy részletes képet kapjon az ingatlanról. Ha további kérdései vannak, szeretne időpontot egyeztetni a megtekintésre, vagy ha segíthetünk a finanszírozásban, kérjük, ne habozzon kapcsolatba lépni velünk.

**VP azonosító: 25052168-2 - 45359 Essen / Schönebeck – Schönebeck**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 25052168-2 - 45359 Essen / Schönebeck – Schönebeck**

## További információ / adatok

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.



VP azonosító: 25052168-2 - 45359 Essen / Schönebeck – Schönebeck

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Nadin Ostendorf

---

Marktstraße 8, 47798 Krefeld

Tel.: +49 2151 - 93 188 0

E-Mail: [krefeld@von-poll.com](mailto:krefeld@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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