

Essen – Burgaltendorf

# Grazioso appartamento duplex con due terrazze e un piccolo giardino, che offre una splendida vista.

*Codice oggetto: 25061010*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 345.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 102 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5**

Codice oggetto: 25061010 - 45289 Essen – Burgaltendorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25061010 - 45289 Essen – Burgaltendorf

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto      | 25061010               |
| Superficie netta    | ca. 102 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 3.5                    |
| Bagni               | 2                      |
| Anno di costruzione | 1996                   |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage             |

|                        |   |
|------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto      | 345.000 EUR   |
| Appartamento           | Maisonette  |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva  | massiccio   |
| Superficie lorda       | ca. 7 m <sup>2</sup>  |
| Caratteristiche        | Terrazza, Cucina componibile, Balcone                                     |

Codice oggetto: 25061010 - 45289 Essen – Burgaltendorf

## Dati energetici

|   |               |   |                                     |
|---|---------------|---|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo finale di energia                             | 108.00 kWh/m <sup>2</sup> a         |
| Certificazione energetica valido fino a | 27.07.2027    | Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1996                                |

Codice oggetto: 25061010 - 45289 Essen – Burgaltendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25061010 - 45289 Essen – Burgaltendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25061010 - 45289 Essen – Burgaltendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25061010 - 45289 Essen – Burgaltendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25061010 - 45289 Essen – Burgaltendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25061010 - 45289 Essen – Burgaltendorf

## La proprietà



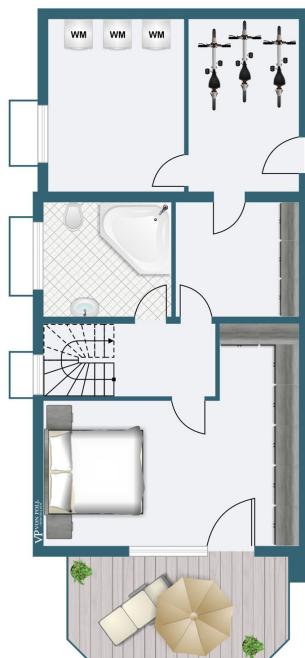
Codice oggetto: 25061010 - 45289 Essen – Burgaltendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25061010 - 45289 Essen – Burgaltendorf

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



VON POLL  
IMMOBILIEN

Capital

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024

Top-Makler Bochum



Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IBI Institut  
IM TEST: 5.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/23

Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0234 - 97 88 894 0

Shop Bochum | Hattinger Straße 44 | 44789 Bochum | bochum@von-poll.com

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD

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

Codice oggetto: 25061010 - 45289 Essen – Burgaltendorf

## Una prima impressione

Questo edificio plurifamiliare, che ospita questo spazioso appartamento duplex, è stato costruito nel 1996. L'associazione dei proprietari è composta da sole quattro unità. L'appartamento, situato al piano terra e al piano giardino, è dotato di un ampio ingresso con guardaroba, che conduce a un'ampia zona giorno/pranzo con accesso a un ampio balcone esposto a sud che offre una fantastica vista libera. Una cucina, una camera per bambini o uno studio e un bagno con doccia completano il piano terra. Il piano giardino comprende un'ampia camera da letto o una camera per bambini con accesso a una terrazza e al giardino, oltre a un altro bagno con vasca. Una cantina privata, una lavanderia e un locale stendibiancheria in comune, un deposito per biciclette, un garage e un posto auto di fronte al garage completano i comfort.

Codice oggetto: 25061010 - 45289 Essen – Burgaltendorf

## Dettagli dei servizi

- Im Erdgeschoss großer Balkon mit schöner Aussicht
- Im Gartengeschoss schöne Terrasse und kleiner Garten zur alleinigen Nutzung
- Bodenbelag Laminat, bzw. Fliesen
- Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung und mit Rollläden
- Zwei Bäder mit Dusche, bzw. mit Badewanne
- Einbauküche
- Kellerraum zur alleinigen Nutzung und mehrere Gemeinschaftskeller
- Garage und Stellplatz vor der Garage

**Codice oggetto: 25061010 - 45289 Essen – Burgaltendorf**

## Tutto sulla posizione

Das Mehrfamilienhaus mit dieser attraktiven Eigentumswohnung liegt, geschützt in zweiter Reihe, in einer ruhigen Anliegerstraße in der Nähe der Stadtgrenzen zu Bochum und Hattingen in Essen-Burgaltendorf.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die Ruhr und die Ruhrauen sowie ausgedehnte Grünflächen bieten vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Die Immobilie verfügt durch die Nähe zu der Autobahn A44 und von dort auf die A52 und A40 über eine hervorragende überörtliche Anbindung in alle Richtungen. An der nahe gelegenen Haltestelle verkehren mehrere Buslinien.

**Codice oggetto: 25061010 - 45289 Essen – Burgaltendorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.7.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 108.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25061010 - 45289 Essen – Burgaltendorf

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Michael Kayka

---

Hattinger Straße 44, 44789 Bochum

Tel.: +49 234 - 97 88 894 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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