

**Essen / Stadtwald**

# Alleine oder zu zweit - diese charmante Wohnung mit Südbalkon passt!

**Codice oggetto: 26029009**



**PREZZO D'ACQUISTO: 265.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 97 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5**

**Codice oggetto: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald**

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

Codice oggetto: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26029009	Prezzo d'acquisto	265.000 EUR
Superficie netta	ca. 97 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Vani	3.5	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	2	Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Bagni	1	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1968	Caratteristiche	Bagni di servizio, Balcone

Codice oggetto: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Elettricità	Consumo energetico	114.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	29.01.2029	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1968

Codice oggetto: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald

## La proprietà



Codice oggetto: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald

## La proprietà



Codice oggetto: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald

## La proprietà



Codice oggetto: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald

## La proprietà



Codice oggetto: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald

## La proprietà



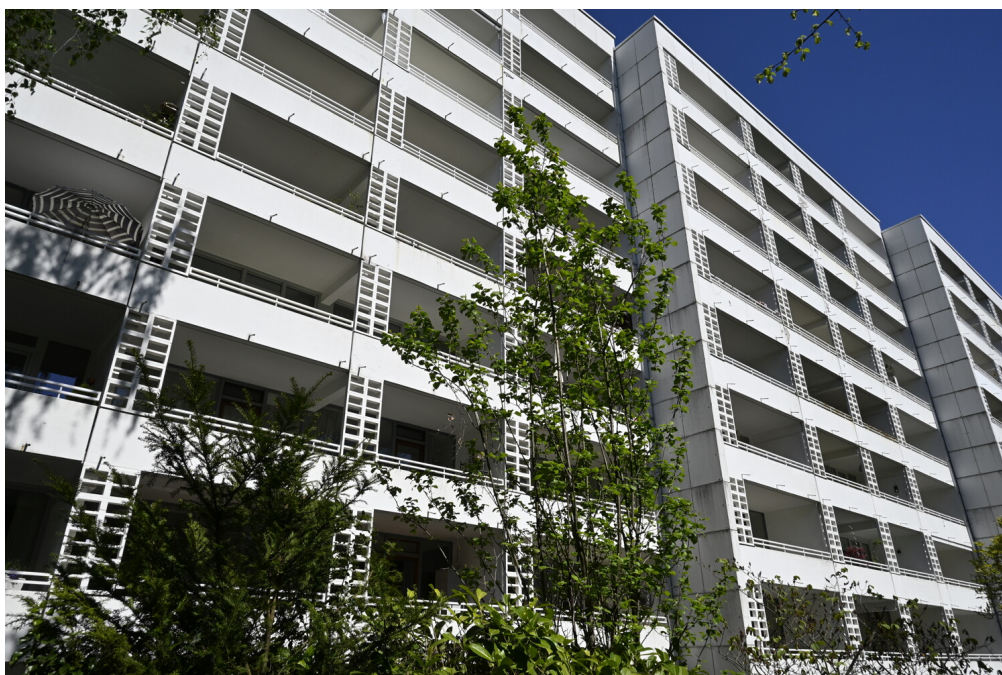
Codice oggetto: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald

## La proprietà



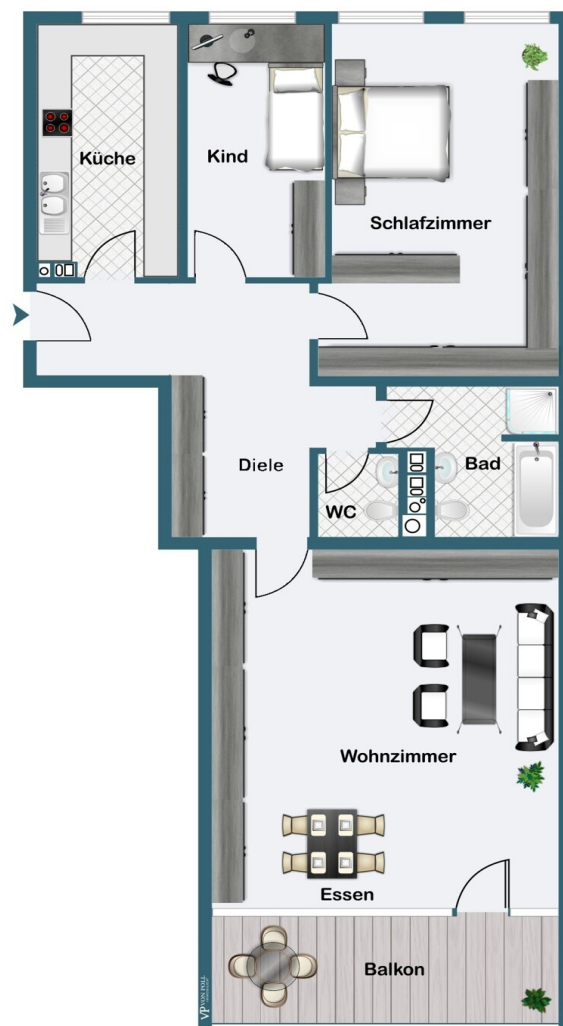
Codice oggetto: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald

## La proprietà



Codice oggetto: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald**

## Una prima impressione

In einem gepflegten, größeren Wohnkomplex aus dem Baujahr 1968 präsentiert sich diese großzügig geschnittene 3,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche als attraktive Gelegenheit für Eigennutzer oder Kapitalanleger mit Blick für Potenzial.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man zunächst in den Flurbereich, von dem aus die Küche, ein Kinderzimmer sowie das Schlafzimmer erreichbar sind. Im weiteren Verlauf erschließen sich das Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Diese Raumaufteilung sorgt für eine angenehme Struktur mit klar voneinander getrennten Wohn- und Ruhebereichen.

Den Abschluss bildet der großzügige Wohn- und Essbereich, der als zentraler Lebensmittelpunkt der Wohnung überzeugt. Von hier aus haben Sie Zugang zum großen, sonnigen Balkon, der zusätzlichen Freiraum bietet und den Wohnbereich in den warmen Monaten auf attraktive Weise erweitert.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum ermöglicht und die Nutzung der Wohnung optimal abrundet.

Die Wohnung verfügt über eine elektrische Fußbodenheizung, die für eine gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt.

Fazit:

Diese Wohnung besticht durch ihre großzügige Wohnfläche, den klar strukturierten Grundriss und den weitläufigen Wohn- und Essbereich mit Balkonzugang. Sie bietet ein komfortables Wohnumfeld in einer etablierten Wohnanlage mit viel Platz für individuelle Wohnideen.

**Codice oggetto: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald**

## Dettagli dei servizi

- großes Wohn-/Esszimmer
- Bad mit Dusche und Badewanne
- separates Gäste WC
- Teppichboden in den Wohnräumen
- Fliesen in Küche, Bad und Diele
- Fußbodenheizung
- Balkon

**Codice oggetto: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald**

## Tutto sulla posizione

### Essen-Stadtwald

Die Lage besticht durch ihren kurzen Weg zum Baldeneysee und bietet dennoch die Nähe zur Innenstadt, die mit dem ÖPNV der Stadt in wenigen Minuten erreichbar ist. Die Haltestelle Essen-Stadtwald ist fußläufig zu erreichen. Hier können sämtliche Geschäfte für Einkäufe des täglichen Bedarfs, individuelle Geschäfte, Cafés und Restaurants fußläufig erreicht werden. Einen ausgesprochen hohen Freizeitwert bietet zudem der nahe gelegene Baldeneysee.

Selbstverständlich ist auch die Versorgung durch Ärzte und Apotheken ausreichend sichergestellt. Mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich in der Nähe. Eine gute Anbindung an den schnell erreichbaren Autobahnanschluss zur A52 runden den Standort ab.

**Codice oggetto: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald**

## Partner di contatto

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

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)

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

---

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