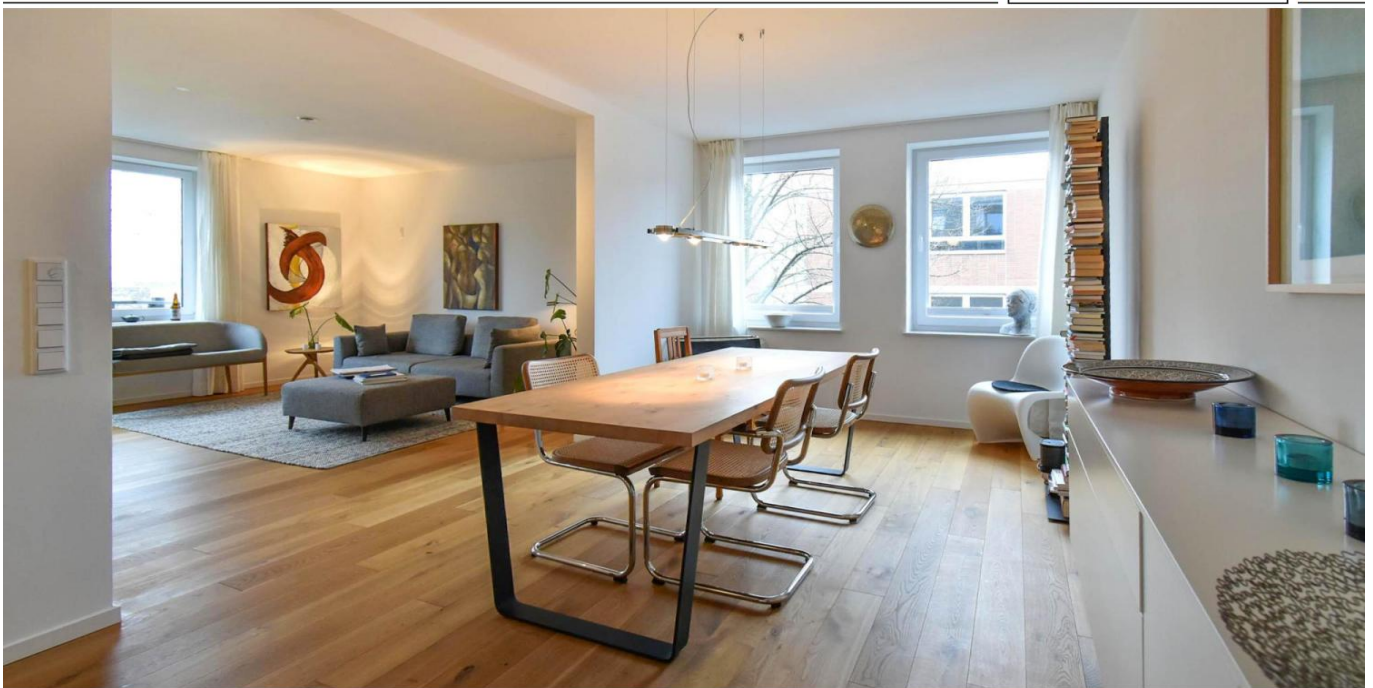


Essen / Südostviertel

Viel Raum, viel Stil, viel Leben! Große, neuwertige Traumwohnung mit 3 Balkonen

Codice oggetto: 26029006



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 750.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 184 m² • VANI: 6

Codice oggetto: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

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

Codice oggetto: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26029006	Prezzo d'acquisto	750.000 EUR
Superficie netta	ca. 184 m ²	Appartamento	Piano
Vani	6	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	4	Modernizzazione / Riqualficazione	2017
Bagni	3	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1929	Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

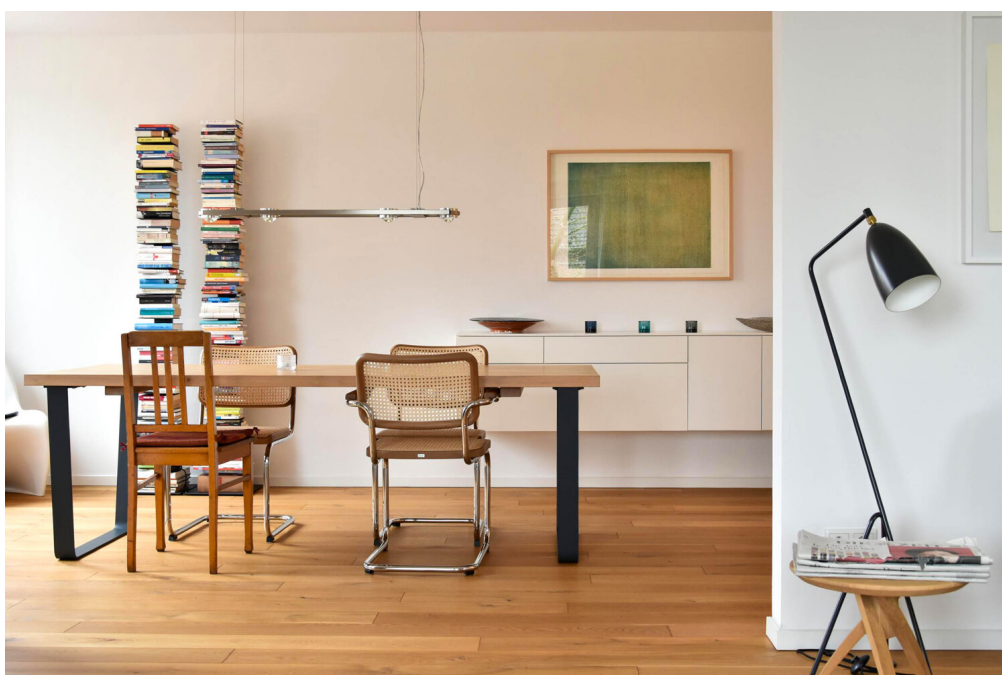
Codice oggetto: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	44.90 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	27.02.2035	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1929

Codice oggetto: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

La proprietà



Codice oggetto: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

La proprietà



Codice oggetto: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

La proprietà



Codice oggetto: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

La proprietà



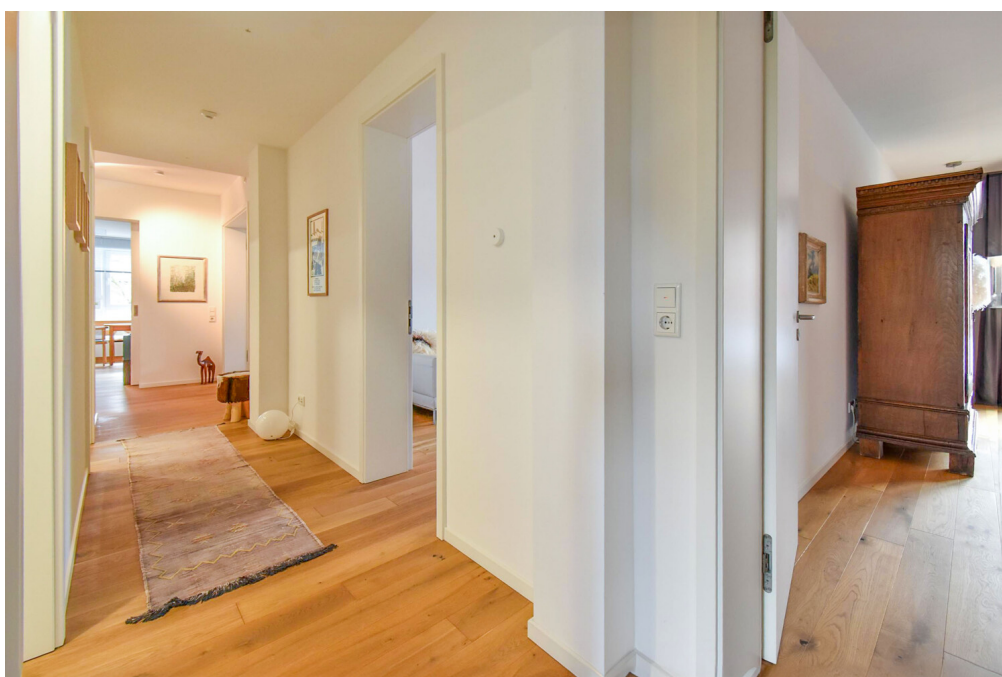
Codice oggetto: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

La proprietà



Codice oggetto: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

La proprietà



Codice oggetto: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

La proprietà



Codice oggetto: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

La proprietà



Codice oggetto: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

La proprietà



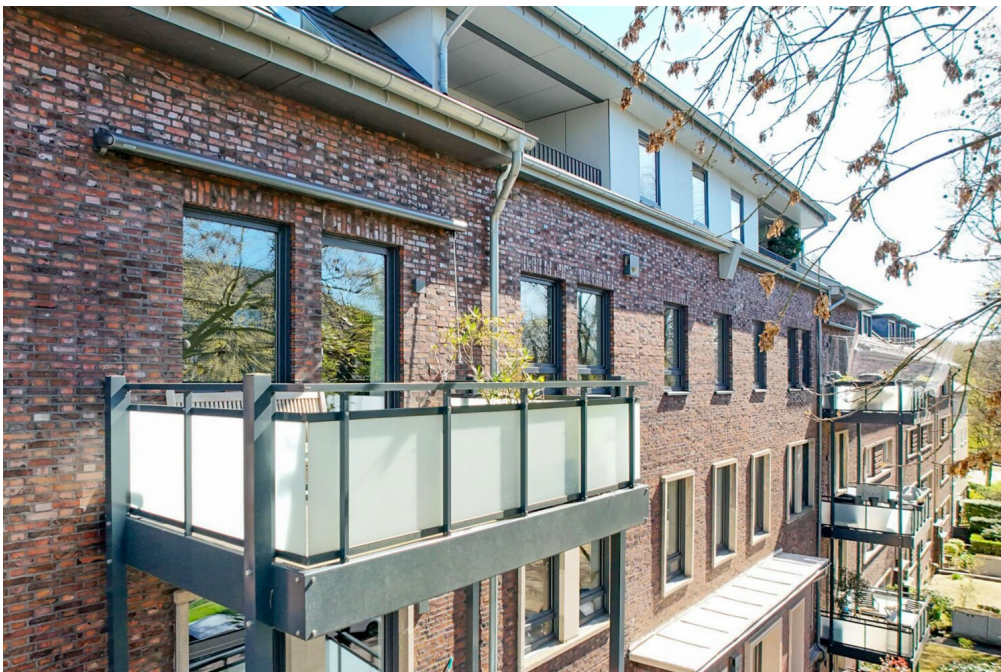
Codice oggetto: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

La proprietà



Codice oggetto: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

La proprietà



Codice oggetto: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

La proprietà



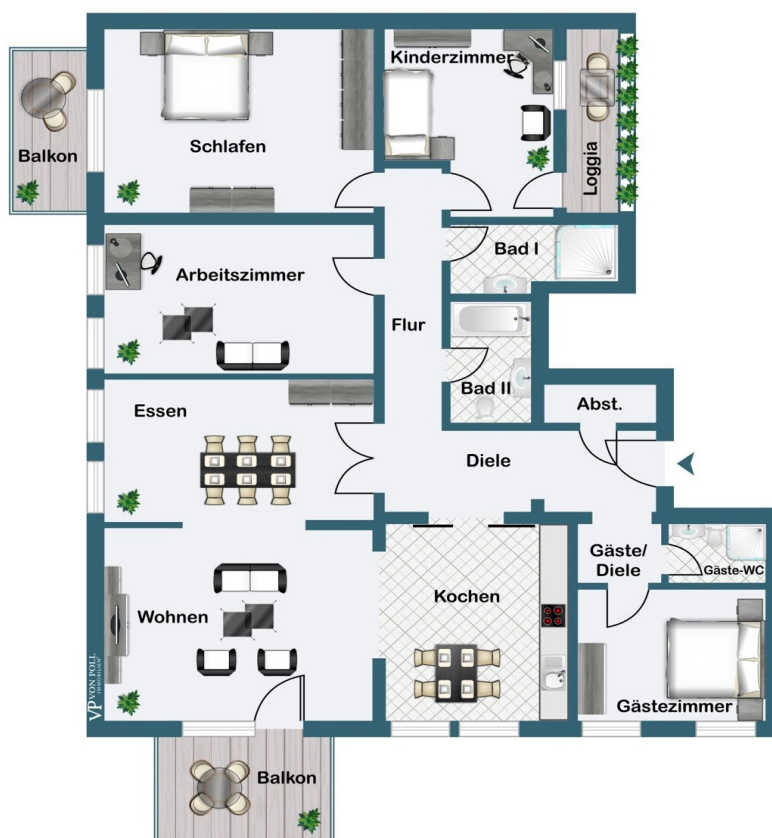
Codice oggetto: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

La proprietà



Codice oggetto: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

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: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

Una prima impressione

Diese außergewöhnliche Eigentumswohnung vereint den unverwechselbaren Charme eines klassischen Altbaus mit den Annehmlichkeiten modernen Wohnens auf höchstem Niveau.

Im 3. Obergeschoss eines gepflegten Gebäudes aus dem Jahr 1929 gelegen, wurde die Immobilie im Jahr 2017 umfassend und mit viel Liebe zum Detail modernisiert. Auf ca. 184 m² Wohnfläche und insgesamt 6 Zimmern entfaltet sich ein Wohnkonzept, das Eleganz, Großzügigkeit und höchsten Komfort perfekt miteinander verbindet. Ein im Haus vorhandener Lift ermöglicht dabei einen komfortablen und bequemen Zugang zur Wohnung.

Schon beim Betreten der Wohnung wird der besondere Anspruch an Qualität und Design spürbar. Hochwertige Materialien, eine exklusive Ausstattung in sämtlichen Räumlichkeiten sowie ein durchgehend verlegter, sehr schöner Dielenboden schaffen eine warme und zugleich repräsentative Wohnatmosphäre. Die integrierte Fußbodenheizung, gespeist durch effiziente Fernwärme, sowie eine moderne kontrollierte Wohnraumlüftung sorgen ganzjährig für ein angenehmes Raumklima auf höchstem Niveau.

Herzstück zum Verlieben

Der großzügige Essbereich und der offen gestaltete Wohnbereich verschmelzen zu einem beeindruckenden Mittelpunkt der Wohnung, der durch Weitläufigkeit und eine einladende Atmosphäre begeistert. Harmonisch in das Gesamtkonzept integriert, entsteht hier ein kommunikativer Lebensraum, der sowohl für stilvolle Dinnerabende als auch für entspannte Stunden prädestiniert ist. Die fließenden Übergänge zwischen den Bereichen unterstreichen das moderne Raumgefühl, während der direkte Zugang zum Balkon den Wohnraum auf angenehme Weise ins Freie erweitert und eine besondere Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich

schaft.

Offene Wohnküche

Die hochwertige Wohnküche fügt sich nahtlos in das offene Raumkonzept ein und wird durch eine stilvolle Schiebetür elegant vom Flur getrennt. Sie verbindet Funktionalität mit Design und wird so zum perfekten Ort für kulinarische Erlebnisse und geselliges Beisammensein.

Vielseitige Räume für Ihre Bedürfnisse

Vier gut geschnittene Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und dienen als ruhige Rückzugsorte. Ob als Masterbereich, Kinderzimmer, Gästezimmer oder stilvolles Homeoffice – jedes Zimmer überzeugt durch seine angenehme Größe und die hochwertige Ausstattung.

Bäder

Die Wohnung verfügt über drei moderne Bäder, die durch klare Linien und zeitgemäße Ausstattung überzeugen. Ein Bad mit Badewanne lädt zum Entspannen ein, während das zweite Bad mit Dusche praktischen Komfort für den Alltag bietet. Ergänzt wird das Ensemble durch ein kompaktes Gäste-WC mit Dusche, das ideal für Besucher oder schnelle Erfrischungen geeignet ist. Alle Bäder sind funktional gestaltet und fügen sich harmonisch in das durchdachte Raumkonzept der Wohnung ein.

Der Flur verbindet die einzelnen Wohnbereiche auf elegante Weise. Klare Linien und hochwertige hohe Türen mit verdeckten Beschlägen verleihen diesem Bereich eine besondere architektonische Qualität. Zudem befindet sich im Eingangsbereich eine kleine, geschlossene Abstellkammer, die praktischen Stauraum bietet

Außenbereiche – Balkone und Loggia

Zwei Balkone sowie eine geschützte Loggia erweitern den Wohnraum ins Freie und bieten vielfältige Möglichkeiten zur Entspannung. Hier genießen Sie sonnige Stunden und ruhige Momente in schöner Atmosphäre.

Diese Immobilie ist weit mehr als nur eine Wohnung – sie ist ein stilvolles Zuhause für höchste Ansprüche. Eine seltene Gelegenheit, eine einzigartige Altbauwohnung mit modernster Ausstattung und außergewöhnlichem Wohnkomfort zu erwerben.

Codice oggetto: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

Dettagli dei servizi

- einzigartige Wohnung
- exklusive Ausstattung in allen Räumlichkeiten
- sehr schöner Dielenboden
- offene Wohnküche mit Schiebetür zum Flur
- Türen mit verdeckten Beschlägen
- kontrollierte Wohnraumlüftung
- Fußbodenheizung
- 3 Bäder
- Abstellraum
- 2 Balkone und eine Loggia
- Aufzug
- Abstellraum im Dachgeschoss
- Waschraum im Dachgeschoss
- 2 Kellerräume
- gemauerte Backsteinfassade

Codice oggetto: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

Tutto sulla posizione

Das Südostviertel in Essen zählt zu den urbanen und zugleich angenehm gewachsenen Wohnlagen der Stadt. In unmittelbarer Nähe zur Essener Innenstadt gelegen, verbindet dieser Stadtteil auf ideale Weise zentrales Leben mit einer ruhigen, nachbarschaftlich geprägten Atmosphäre.

Geprägt von einer ansprechenden Mischung aus gepflegten Altbauten, modernen Wohnhäusern und begrünten Straßenzügen, bietet das Südostviertel ein vielseitiges Wohnumfeld für unterschiedliche Lebensstile. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gemütliche Cafés sowie Restaurants befinden sich in komfortabler Reichweite und unterstreichen die hohe Lebensqualität der Lage.

Die hervorragende Verkehrsanbindung ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Essener Innenstadt, des Hauptbahnhofs sowie der umliegenden Stadtteile. Auch das überregionale Verkehrsnetz ist optimal angebunden. Gleichzeitig sorgen nahegelegene Grünflächen und Parkanlagen für attraktive Möglichkeiten zur Erholung im Freien.

Insgesamt zeichnet sich das Südostviertel durch seine zentrale Lage, eine gewachsene Infrastruktur und ein angenehmes Wohnambiente aus – ein Standort, der urbanes Leben mit ruhiger Wohnqualität auf harmonische Weise vereint.

Codice oggetto: 26029006 - 45138 Essen / Südostviertel

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com