

Essen / Margarethenhöhe

# Leben und Leben lassen! Schöne, ruhige Wohnung mit Balkon und TG-Stellplatz

*Codice oggetto: 25029021*



**PREZZO D'ACQUISTO: 295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 106 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5**

**Codice oggetto: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe**

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

**Codice oggetto: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25029021	Prezzo d'acquisto	295.000 EUR
Superficie netta	ca. 106 m <sup>2</sup>	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piano	1	Stato dell'immobile	Curato
Vani	4.5	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	3	Superficie lorda	ca. 6 m <sup>2</sup>
Bagni	1	Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1975		
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato		

Codice oggetto: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	84.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	15.01.2028	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1975

Codice oggetto: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

## La proprietà



Codice oggetto: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

## La proprietà



Codice oggetto: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

## La proprietà



Codice oggetto: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

## La proprietà



Codice oggetto: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

## La proprietà



Codice oggetto: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

## La proprietà



Codice oggetto: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

## La proprietà



Codice oggetto: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

## La proprietà



Codice oggetto: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

## La proprietà



Codice oggetto: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

## La proprietà



Codice oggetto: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

## La proprietà



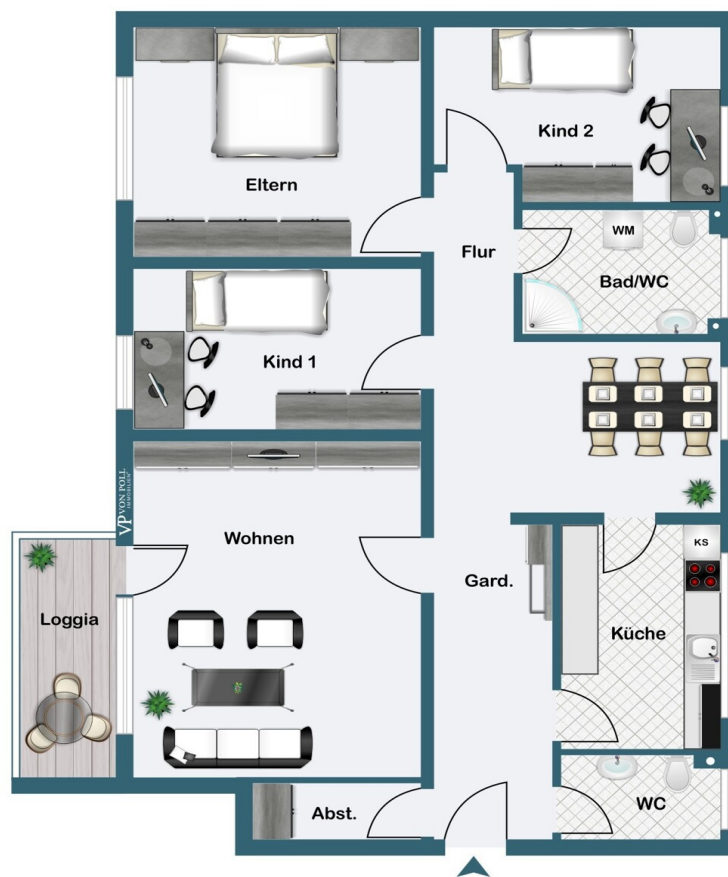
Codice oggetto: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

## La proprietà



Codice oggetto: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

## 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: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe**

## Una prima impressione

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese großzügig geschnittene Eigentumswohnung aus dem Jahr 1975, gelegen im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses, verbindet komfortables Wohnen mit einer durchdachten Raumaufteilung – ideal für Paare, Familien oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten.

### Raumaufteilung & Highlights

Der Flur öffnet sich zum Herzstück der Wohnung, dem weitläufigen Wohnzimmer. Eine helle Fensterfront sorgt für eine einladende Atmosphäre, während der angrenzende Balkon Ihren persönlichen Rückzugsort im Freien bildet. Ob gemütliche Abende oder entspannte Kaffeepausen – hier lässt sich der Alltag wunderbar genießen.

Die Wohnung verfügt über ein geräumiges Elternschlafzimmer sowie zwei weitere Zimmer, die flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden können. Die vielseitige Raumaufteilung bietet damit individuelle Gestaltungsmöglichkeiten für jede Lebenssituation.

Der offene Essbereich schafft eine kommunikative Verbindung zwischen Wohnen und Kochen. Direkt angrenzend liegt die separate Küche, die ausreichend Raum für kulinarische Kreationen bietet. Ergänzt wird der Grundriss durch ein Gäste-WC, das den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

Neben dem Eingangsbereich befindet sich außerdem eine nützliche Abstellkammer, die Platz für Haushaltsutensilien, Vorräte oder Garderobe bietet.

Ein weiterer Vorteil ist der Tiefgaragenstellplatz, der für eine sichere und komfortable Parkmöglichkeit sorgt.

Hinweis: Die Wohnung befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück.

Diese Wohnung überzeugt durch ihre angenehme Wohnatmosphäre und die vielseitige Nutzbarkeit der Räume. Ideal für alle, die Wert auf ein gut strukturiertes Zuhause mit Wohlfühlcharakter legen.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung!

**Codice oggetto: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe**

## Dettagli dei servizi

- Eigentumswohnung in einem 24-Parteienhaus
- Baujahr 1975
- Großzügiger Wohnbereich mit Zugang zum Balkon
- Drei gut geschnittene Schlafzimmer / Wohnräume
- Offener Essbereich mit direktem Zugang zur Küche
- Praktische Abstellkammer im Eingangsbereich
- Separates Gäste-WC
- 1 Balkon
- 1 Kellerraum
- 1 Tiefgaragenstellplatz
- Erbpachtgrundstück

**Codice oggetto: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe**

## Tutto sulla posizione

### Essen-Margarethenhöhe

Die Eigentumswohnung befindet sich in einem angenehmen Wohnumfeld in Essen, unweit der historischen Gartenstadt Margarethenhöhe. Das Gebiet profitiert von der Nähe zu diesem architektonisch geprägten Stadtteil, der für seine besondere Wohnkultur bekannt ist.

Die Umgebung selbst ist ruhig und grün, geprägt von gepflegten Häusern und einer freundlichen Nachbarschaft. Zudem befinden sich der Grugapark und das Grugabad in unmittelbarer Nähe, wodurch vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür liegen.

Die Infrastruktur in der Umgebung ist gut ausgebaut: Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Cafés und kleinere Fachgeschäfte sind schnell erreichbar. Auch soziale Einrichtungen wie Kindergärten, Schulen sowie ärztliche Versorgung befinden sich im näheren Umfeld.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Über mehrere Bushaltestellen sowie die U-Bahnlinie U17 gelangen Sie schnell in die Essener Innenstadt oder zu umliegenden Stadtteilen. Die Autobahnen A40 und A52 sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine optimale regionale und überregionale Verkehrsanbindung.

Naturliebhaber profitieren von zahlreichen Grünflächen, wie z. B. dem Grugapark, Spazierwegen und dem nahegelegenen Grüngürtel, der zu Erholung und sportlichen Aktivitäten einlädt. Der Stadtteil kombiniert damit städtische Nähe mit einer ruhigen, harmonischen Wohnatmosphäre.

Insgesamt bietet die Lage eine ideale Mischung aus Urbanität, Kultur, historischer Architektur und naturnahem Wohnen – perfekt für alle, die eine hochwertige und zugleich idyllische Wohnumgebung suchen.

**Codice oggetto: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.1.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 84.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**Codice oggetto: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe**

## 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)