

Essen

Endlich gefunden Charmante Dachwohnung mit Sonnenterrasse

Codice oggetto: 26029008



PREZZO D'ACQUISTO: 220.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 86 m² • VANI: 2.5

Codice oggetto: 26029008 - 45357 Essen

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

Codice oggetto: 26029008 - 45357 Essen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26029008
Superficie netta	ca. 86 m ²
Piano	2
Vani	2.5
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1954
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	220.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	1986
Stato dell'immobile	Curato
Superficie lorda	ca. 8 m ²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26029008 - 45357 Essen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Elettricità	Consumo energetico	115.40 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	26.10.2034	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1954

Codice oggetto: 26029008 - 45357 Essen

Una prima impressione

In einem ruhigen 5?Parteienhaus aus dem Jahr 1980 erwartet Sie diese ansprechende Dachgeschosswohnung mit ca. 86 m² Wohnfläche. Die Immobilie überzeugt durch eine ruhige, überschaubare Wohnstruktur und eine klare Grundrissführung, die sich besonders für eine Person oder ein Paar hervorragend eignet.

Über die Diele gelangen Sie in den großzügigen Wohnraum, der mit seiner offenen Wirkung ein angenehm weites Wohngefühl vermittelt. Hier und in weiteren Bereichen sorgen vereinzelte Dachschrägen für eine gemütliche, wohnliche Atmosphäre, während helle Holzvertäfelungen an den Decken für wärmevollen Wohncharakter sorgen.

Vom Wohnraum aus führt ein direkter Zugang auf die Loggia, die den Übergang ins Freie stimmig gestaltet und im Sommer einen zusätzlichen, luftigen Wohnbereich schafft. Der Essbereich ist offen zum Wohnraum und zur Küche angelegt und sorgt so für eine fließende, moderne Wohn?Esskultur, die den Alltag im Kleinen leicht und ungezwungen macht. Im Dielenbereich verleiht die verspiegelte Decke dem Raum zusätzlich Leichtigkeit und Helligkeit.

Das Schlafzimmer präsentiert sich ruhig und behaglich und bietet einen wohnlichen Rückzugsort für erholsame Nächte. Über das Schlafzimmer gelangen Sie direkt ins Bad, das durch seine kompakte und übersichtliche Aufteilung Komfort und Praktikabilität kombiniert. Ein separates Gäste?WC rundet das Raumangebot ab und bietet zusätzliche Bequemlichkeit für den täglichen Gebrauch und Besuche.

Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein separater Kellerraum im Haus, der sich als praktische Ergänzung zu den Wohnflächen bewährt. Die Wohnung wird durch eine Garage mit einem Stellplatz direkt davor komplettiert, sodass Parken und Zufahrt komfortabel und unkompliziert möglich sind.

Diese Dachgeschosswohnung vereint helle, offene Raumzonen, eine durchdachte Raumaufteilung und eine individuelle Wohnatmosphäre – ideal für alle, die ein kleines, gehobenes Zuhause im Dachgeschoss mit eigenem Charakter suchen.

Codice oggetto: 26029008 - 45357 Essen

Dettagli dei servizi

- Dachgeschosswohnung in einem 5 Parteien-Haus
- ca. 86 m²

- offener Essbereich zum Wohnraum und zur Küche
- mit Einbauküche und integrierten Halogenspots
- weiße Deckenvertäfelung
- Bad mit Badewanne, Dusche und Toilette
- Loggia
- Gäste-WC
- 1 Kellerraum
- Garage mit einem Stellplatz davor

Codice oggetto: 26029008 - 45357 Essen

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in Essen-Dellwig, einem nordwestlich gelegenen Stadtteil von Essen. Dellwig zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus ruhigen Wohngebieten, gewachsener Nachbarschaft und einer guten städtischen Infrastruktur aus.

Der Stadtteil liegt verkehrsgünstig an der Grenze zu Oberhausen und Bottrop sowie in direkter Nähe zu den Essener Stadtteilen Borbeck, Bergeborbeck, Frintrop, Bedingrade, Gerschede und Schönebeck. Dadurch sind sowohl das Essener Stadtzentrum als auch die umliegenden Städte zügig erreichbar.

Für den täglichen Bedarf stehen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und weitere Einrichtungen in der näheren Umgebung zur Verfügung. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut; Bus-, Regionalbahn- und S-Bahn-Verbindungen sorgen für eine komfortable Mobilität im Alltag.

Erholung und Freizeit kommen in Dellwig ebenfalls nicht zu kurz. Grünflächen, Kleingartenanlagen, der Rhein-Herne-Kanal sowie der Gleispark bieten Raum für Spaziergänge, Radtouren und entspannte Stunden im Freien.

Codice oggetto: 26029008 - 45357 Essen

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