

Essen / Altenessen-Nord

# Wohnen - Arbeiten - Vermieten Potential ohne Ende!

*Codice oggetto: 26029002*



**PREZZO D'ACQUISTO: 385.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 473 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord**

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

**Codice oggetto: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26029002	Prezzo d'acquisto	385.000 EUR
Superficie netta	ca. 140 m <sup>2</sup>	Casa	Porzioni di bifamiliari
Vani	6	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	3	Superficie lorda	ca. 96 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1900	Caratteristiche	Giardino / uso comune
Garage/Posto auto	3 x Garage, 3 x Altro		

Codice oggetto: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	196.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	22.02.2036	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1900

Codice oggetto: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord

## La proprietà



Codice oggetto: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord

## La proprietà



Codice oggetto: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord

## La proprietà



Codice oggetto: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord

## La proprietà



Codice oggetto: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord

## La proprietà



Codice oggetto: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord

## La proprietà



Codice oggetto: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord

## La proprietà



Codice oggetto: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord

## 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: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord**

## Una prima impressione

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus in Form einer Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1900 bietet auf ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 95 m<sup>2</sup> Nutzfläche ideale Voraussetzungen für Familien mit erweitertem Platzbedarf oder für ein komfortables Mehrgenerationenwohnen.

Die Immobilie ist derzeit in drei Wohneinheiten aufgeteilt. Aktuell sind zwei Wohneinheiten vermietet, während die Wohnung im Erdgeschoss frei zur Verfügung steht. Dadurch besteht die Möglichkeit, unmittelbar selbst einzuziehen und die Immobilie Schritt für Schritt nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln. Sei es für mehrere Generationen unter einem Dach oder perspektivisch für die Zusammenführung zu einem großzügigen Einfamilienhaus.

Jede Wohneinheit besteht aus 2 Zimmern mit zusätzlicher Küche, Bad und Diele. Das Erdgeschoss wurde durch einen Anbau erweitert. Im Untergeschoss stehen eine Waschküche sowie ein separater Trockenraum zur Verfügung. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei weitere Kellerräume.

Auch im Außenbereich überzeugt die Immobilie durch ein außergewöhnlich großzügiges Platzangebot. Drei geräumige Lager- und Abstellräume eröffnen vielfältige Staumöglichkeiten, während drei Garagen sowie zusätzliche Stellplätze vor den Garagen komfortable Parkmöglichkeiten für mehrere Haushalte oder eine größere Familie bieten. Ein nicht zu unterschätzender Mehrwert.

Insgesamt präsentiert sich das Objekt als äußerst vielseitige Immobilie mit viel Raum für individuelle Anpassungen und zukünftige Gestaltungsideen.

Für weiterführende Informationen oder zur Vereinbarung eines

Besichtigungstermins stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

**Codice oggetto: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord**

## Dettagli dei servizi

- Doppelhaushälfte
- 3 Wohneinheiten ( 2 davon vermietet)
- EG-Wohnung ist frei
- Waschküche
- Trockenraum
- 2 weitere Kellerräume
- 3 Lager-/ Abstellräume
- 3 Garagen
- Stellplätze vor den Garagen

**Codice oggetto: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie liegt im Essener Stadtteil Altenessen im Norden der Stadt. Die Lage überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur und eine hervorragende Verkehrsanbindung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Apotheken, Banken, Ärzte und gastronomische Angebote sind in wenigen Minuten erreichbar.

Familien profitieren von einem breiten Angebot an Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen in der direkten Umgebung. Zudem bieten zahlreiche Grünflächen und nahegelegene Parkanlagen attraktive Möglichkeiten zur Naherholung und Freizeitgestaltung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Mehrere Bus-, U- und S-Bahn-Stationen sorgen für eine schnelle Verbindung in die Essener Innenstadt und in die umliegenden Stadtteile. Auch die Autobahnen A42 und A52 sind schnell erreichbar und gewährleisten eine optimale regionale Anbindung.

Insgesamt handelt es sich um eine zentrale und gut angebundene Wohnlage mit stabiler Nachfrage – ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

**Codice oggetto: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord**

## 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)