

Essen / Stadtwald

Eigentumswohnung in Toplage mit Stil, Charme und Lage!

Codice oggetto: 26029001



PREZZO D'ACQUISTO: 695.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 135 m² • VANI: 4.5

Codice oggetto: 26029001 - 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: 26029001 - 45134 Essen / Stadtwald

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26029001	Prezzo d'acquisto	695.000 EUR
Superficie netta	ca. 135 m ²	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4.5		
Camere da letto	2		
Bagni	1		
Anno di costruzione	1936	Modernizzazione / Riquilificazione	2025
		Stato dell'immobile	Curato
		Tipologia costruttiva	massiccio
		Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26029001 - 45134 Essen / Stadtwald

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	198.30 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	20.02.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1937

Codice oggetto: 26029001 - 45134 Essen / Stadtwald

La proprietà



Codice oggetto: 26029001 - 45134 Essen / Stadtwald

La proprietà



Codice oggetto: 26029001 - 45134 Essen / Stadtwald

La proprietà



Codice oggetto: 26029001 - 45134 Essen / Stadtwald

La proprietà



Codice oggetto: 26029001 - 45134 Essen / Stadtwald

La proprietà



Codice oggetto: 26029001 - 45134 Essen / Stadtwald

La proprietà



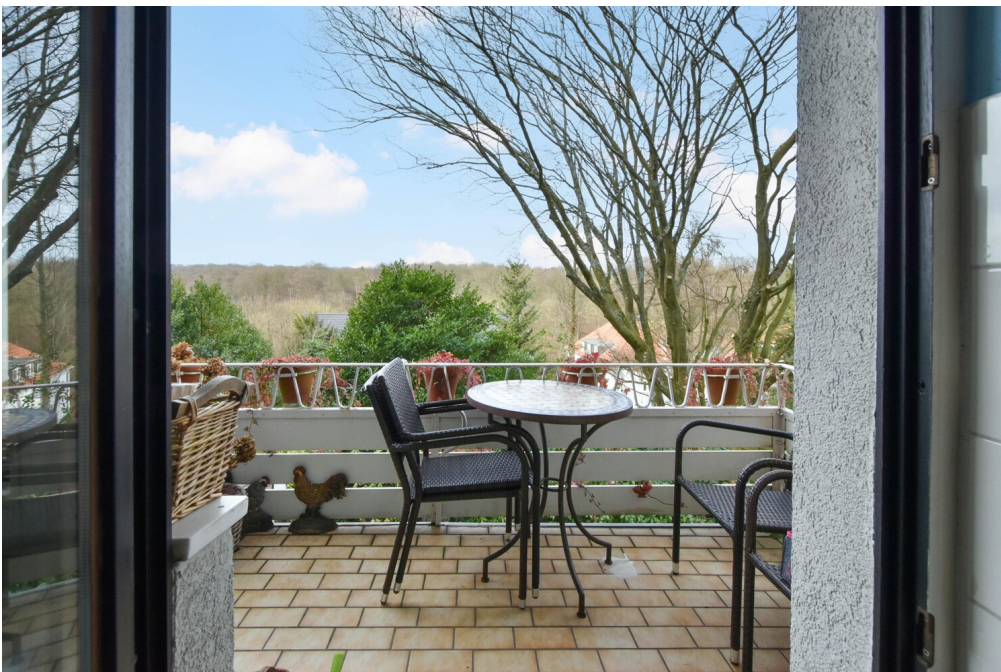
Codice oggetto: 26029001 - 45134 Essen / Stadtwald

La proprietà



Codice oggetto: 26029001 - 45134 Essen / Stadtwald

La proprietà



Codice oggetto: 26029001 - 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: 26029001 - 45134 Essen / Stadtwald

Una prima impressione

Stilvolle Eigentumswohnung mit Kuckucksei*

Diese außergewöhnliche Altbauwohnung aus dem Baujahr 1936 vereint klassischen Charme mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und bietet ein Wohnambiente, das heute nur noch selten zu finden ist. Bereits beim Betreten der im Erdgeschoss gelegenen Wohnung spürt man den besonderen Charakter dieses Hauses: kunstvoll erhaltener Stuck, wunderschöne Holztüren mit originalen Zargen sowie ein sehr gepflegter Parkettboden schaffen eine warme, elegante Atmosphäre mit zeitloser Ausstrahlung. Großzügige Sprossenfenster unterstreichen den authentischen Altbauflair und sorgen für eine angenehme Lichtstimmung in allen Räumen.

Das Herzstück bildet der weitläufige Wohn- und Arbeitsbereich, der offen in das Esszimmer übergeht und ein repräsentatives, lichtdurchflutetes Wohngefühl vermittelt. Ergänzt wird die Wohnung durch ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer genutzt werden kann. Die helle Küche verfügt über eine praktische Abstellkammer und bietet direkten Zugang zur Veranda. Ein separates Gäste-WC im Erdgeschoss sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

*Kuckucksei:

Beim Erwerb der Immobilie wird zugunsten der Verkäufer ein Wohnrecht für die Erdgeschosswohnung eingeräumt (der Wert dieses Wohnrechtes wird mit einer ortsüblichen Miete berücksichtigt). Dadurch eignet sich das Angebot insbesondere für Kapitalanleger sowie für Käufer mit mittel- bis langfristiger Eigennutzungsperspektive.

Eventuell können weitere kleine Souterrain-Wohneinheiten im Haus dazu erworben

werden.

Diese sind teilweise kurzfristig verfügbar:

Wohnung I zur Straßenseite: ca. 45 m² - Hausgeld: 75,- Euro

Wohnung II zur Gartenseite: ca. 74 m² - Hausgeld: 350,- Euro mit Terrasse und Gartenanteil

Diese Immobilie ist ideal für Liebhaber stilvoller Altbauten, die das Besondere schätzen und gleichzeitig Wert auf Substanz, Charakter und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten legen.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von dieser besonderen Wohnung begeistern!

Codice oggetto: 26029001 - 45134 Essen / Stadtwald

Dettagli dei servizi

- Altbauwohnung im Erdgeschoss
- Baujahr 1936
- sehr schöner Stuck
- Holztüren mit schönen Zargen
- sehr schöner Parkett-Boden
- separates Gäste WC im EG
- Sprossenfenster
- Wohnrecht für die Verkäufer in der EG-Wohnung

Codice oggetto: 26029001 - 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 der S-Bahn oder dem ÖPNV der Stadt in wenigen Minuten erreichbar ist. 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: 26029001 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com