

Essen / Stoppenberg

# Freu Dich drauf! Schönes Reihenendhaus mit Sonnengarten

*Codice oggetto: 26029012*



**PREZZO D'ACQUISTO: 320.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 113 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 347 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26029012 - 45141 Essen / Stoppenberg**

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

Codice oggetto: 26029012 - 45141 Essen / Stoppenberg

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26029012
Superficie netta	ca. 113 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1920
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	320.000 EUR
Casa	Villa a schiera
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 37 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

**Codice oggetto: 26029012 - 45141 Essen / Stoppenberg**

## **Dati energetici**

<b>Tipologia di riscaldamento</b>	<b>Riscaldamento autonomo</b>	<b>Certificazione energetica</b>	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
<b>Riscaldamento</b>	<b>Elettricità</b>	<b>Consumo energetico</b>	<b>186.40 kWh/m²a</b>
<b>Certificazione energetica valido fino a</b>	<b>10.05.2036</b>	<b>Classe di efficienza energetica</b>	<b>F</b>
<b>Fonte di alimentazione</b>	<b>Elettrico</b>	<b>Anno di costruzione secondo il certificato energetico</b>	<b>1920</b>

Codice oggetto: 26029012 - 45141 Essen / Stoppenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26029012 - 45141 Essen / Stoppenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26029012 - 45141 Essen / Stoppenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26029012 - 45141 Essen / Stoppenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26029012 - 45141 Essen / Stoppenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26029012 - 45141 Essen / Stoppenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26029012 - 45141 Essen / Stoppenberg

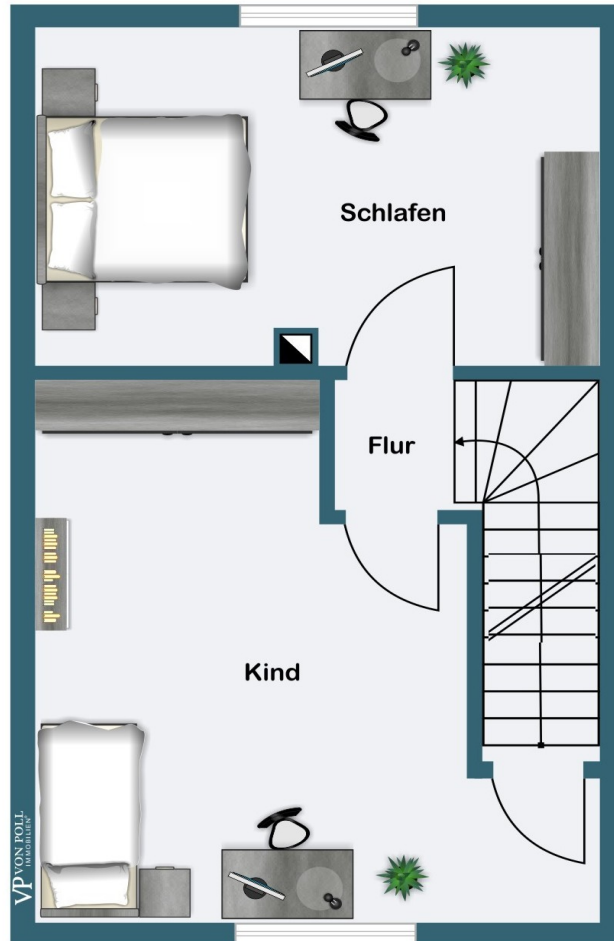
## La proprietà



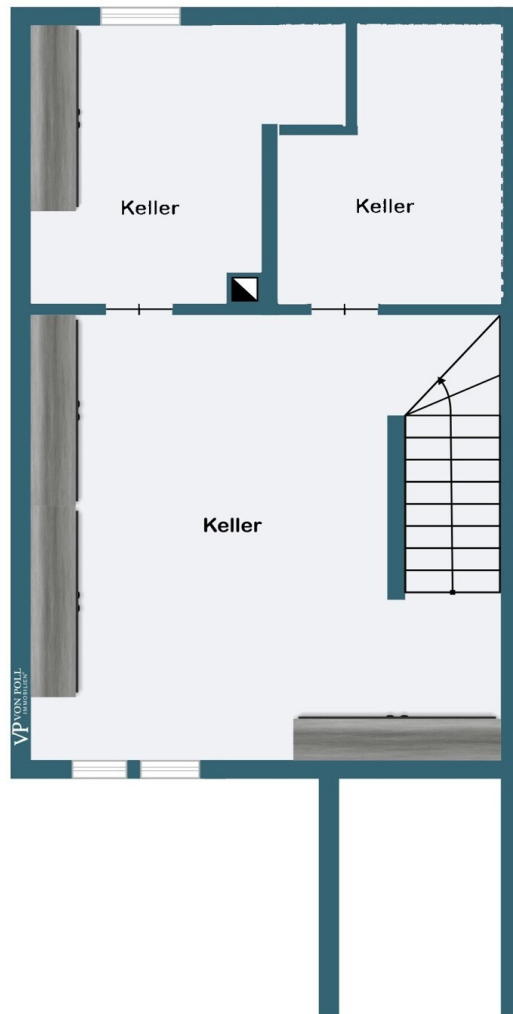
Codice oggetto: 26029012 - 45141 Essen / Stoppenberg

## 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: 26029012 - 45141 Essen / Stoppenberg**

## **Una prima impressione**

**Dieses Reihendhaus aus dem Jahr 1922 wurde 1989 umfassend kernsaniert und in den vergangenen Jahren fortlaufend modernisiert. Es überzeugt mit einer klar strukturierten, angenehm kompakten Raumaufteilung und einem stimmigen Wohnkonzept.**

**Auf ca. 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt sich ein funktionales und zugleich wohnliches Raumangebot. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine Diele, die in das Wohnzimmer führt. Die Küche mit Sitzecke bietet direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten. Ergänzt wird diese Ebene durch das moderne Bad mit Dusche, WC und Bidet.**

**Im Obergeschoss stehen ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein Flur zur Verfügung. Das Dachgeschoss erweitert das Raumangebot um ein weiteres Zimmer mit flexibel nutzbarer Wohnfläche und schafft damit zusätzlichen Spielraum.**

**Für praktischen Stauraum sorgen drei Kellerräume im Kellergeschoss. Der Außenbereich mit Terrasse und Garage rundet das Gesamtbild ab und bietet angenehme Nutzungsqualität im Freien.**

**Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der Garten, der sich als wertvoller Freiraum für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten präsentiert. Ob liebevoll angelegte Grünfläche, gemütlicher Sitzbereiche, Spielraum für Kinder oder eine individuelle Bepflanzung nach eigenen Vorstellungen – hier lassen sich Ihre Ideen verwirklichen.**

**Dieses Haus präsentiert sich als gepflegtes, vielseitig nutzbares Zuhause mit einer klaren Raumaufteilung und einem angenehmen Wohnumfeld.**

**Codice oggetto: 26029012 - 45141 Essen / Stoppenberg**

## **Dettagli dei servizi**

- **Reihenendhaus**
- **Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss und Keller**
- **Bad mit Dusche, WC und Bidet**
- **Nachtspeicherofen**
- **Kellerräume**
- **Terrasse mit schönem Garten**
- **Garage mit Stellplatz davor**

**Codice oggetto: 26029012 - 45141 Essen / Stoppenberg**

## **Tutto sulla posizione**

**Das Objekt befindet sich im Stadtteil Stoppenberg, eingebettet in den nördlichen Bereich des Essener Stadtgefüges – einer Lage, die urbane Nähe mit angenehmer Wohnqualität vereint. Die Essener City ist in wenigen Minuten erreichbar, während die leistungsstarke Anbindung an die Autobahnen A40 und A42 eine komfortable Verbindung in alle Richtungen des Ruhrgebiets und darüber hinaus gewährleistet.**

**Das alltägliche Leben gestaltet sich hier ausgesprochen bequem: Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und Bildungseinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ergänzt wird dies durch eine hervorragende Infrastruktur des öffentlichen Nahverkehrs, die eine schnelle und unkomplizierte Mobilität ohne eigenes Fahrzeug ermöglicht.**

**Weitläufige Grünanlagen und Parks laden zur Erholung ein und schenken dem Stadtteil eine lebendige, naturnahe Atmosphäre, die den urbanen Alltag bereichert.**

**Codice oggetto: 26029012 - 45141 Essen / Stoppenberg**

## **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)**