

Essen / Stadtwald

# Alleine oder zu zweit - diese charmante Wohnung mit Südbalkon passt!

*Número da propriedade: 26029009*



**PREÇO DE COMPRA: 265.000 EUR • ÁREA: ca. 97 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3.5**

**Número da propriedade: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald

## Numa vista geral

Número da propriedade	26029009	Preço de compra	265.000 EUR
Área	ca. 97 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Quartos	3.5	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	2		
Casas de banho	1		
Ano de construção	1968	Modernização / Reciclagem	2024
		Móveis	WC de hóspedes, Varanda

Número da propriedade: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Eletricidade	Procura final de energia	114.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	29.01.2029	Classificação energética	D
Aquecimento	Elétrico	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1968

Número da propriedade: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald

## O imóvel



Número da propriedade: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald

## O imóvel



Número da propriedade: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald

## O imóvel



Número da propriedade: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald

## O imóvel



Número da propriedade: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald

## O imóvel



Número da propriedade: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald

## O imóvel



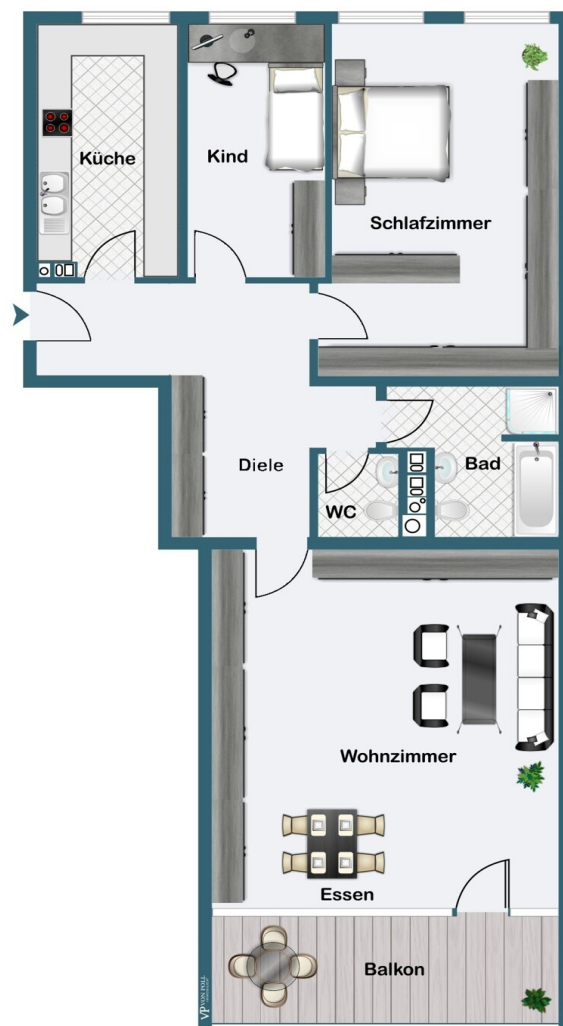
Número da propriedade: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald

## O imóvel



Número da propriedade: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald**

## Uma primeira impressão

In einem gepflegten, größeren Wohnkomplex aus dem Baujahr 1968 präsentiert sich diese großzügig geschnittene 3,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche als attraktive Gelegenheit für Eigennutzer oder Kapitalanleger mit Blick für Potenzial.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man zunächst in den Flurbereich, von dem aus die Küche, ein Kinderzimmer sowie das Schlafzimmer erreichbar sind. Im weiteren Verlauf erschließen sich das Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Diese Raumaufteilung sorgt für eine angenehme Struktur mit klar voneinander getrennten Wohn- und Ruhebereichen.

Den Abschluss bildet der großzügige Wohn- und Essbereich, der als zentraler Lebensmittelpunkt der Wohnung überzeugt. Von hier aus haben Sie Zugang zum großen, sonnigen Balkon, der zusätzlichen Freiraum bietet und den Wohnbereich in den warmen Monaten auf attraktive Weise erweitert.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum ermöglicht und die Nutzung der Wohnung optimal abrundet.

Die Wohnung verfügt über eine elektrische Fußbodenheizung, die für eine gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt.

Fazit:

Diese Wohnung besticht durch ihre großzügige Wohnfläche, den klar strukturierten Grundriss und den weitläufigen Wohn- und Essbereich mit Balkonzugang. Sie bietet ein komfortables Wohnumfeld in einer etablierten Wohnanlage mit viel Platz für individuelle Wohnideen.

**Número da propriedade: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald**

## Detalhes do equipamento

- großes Wohn-/Esszimmer
- Bad mit Dusche und Badewanne
- separates Gäste WC
- Teppichboden in den Wohnräumen
- Fliesen in Küche, Bad und Diele
- Fußbodenheizung
- Balkon

**Número da propriedade: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald**

## Tudo sobre a localização

### Essen-Stadtwald

Die Lage besticht durch ihren kurzen Weg zum Baldeneysee und bietet dennoch die Nähe zur Innenstadt, die mit dem ÖPNV der Stadt in wenigen Minuten erreichbar ist. Die Haltestelle Essen-Stadtwald ist fußläufig zu erreichen. 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.

**Número da propriedade: 26029009 - 45134 Essen / Stadtwald**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)