

Essen / Margarethenhöhe

# Leben und Leben lassen! Schöne, ruhige Wohnung mit Balkon und TG-Stellplatz

*Número da propriedade: 25029021*



**PREÇO DE COMPRA: 295.000 EUR • ÁREA: ca. 106 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4.5**

Número da propriedade: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

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

Número da propriedade: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

## Numa vista geral

Número da propriedade	25029021	Preço de compra	295.000 EUR
Área	ca. 106 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piso	1	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4.5	Área útil	ca. 6 m <sup>2</sup>
Quartos	3	Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	1		
Ano de construção	1975		
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo		

Número da propriedade: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Remoto	Consumo final de energia	84.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	15.01.2028	Classificação energética	C
Aquecimento	Aquecimento urbano	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1975

Número da propriedade: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

## O imóvel



Número da propriedade: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

## O imóvel



Número da propriedade: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

## O imóvel



Número da propriedade: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

## O imóvel



Número da propriedade: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

## O imóvel



Número da propriedade: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

## O imóvel



Número da propriedade: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

## O imóvel



Número da propriedade: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

## O imóvel



Número da propriedade: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

## O imóvel



Número da propriedade: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

## O imóvel



Número da propriedade: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

## O imóvel



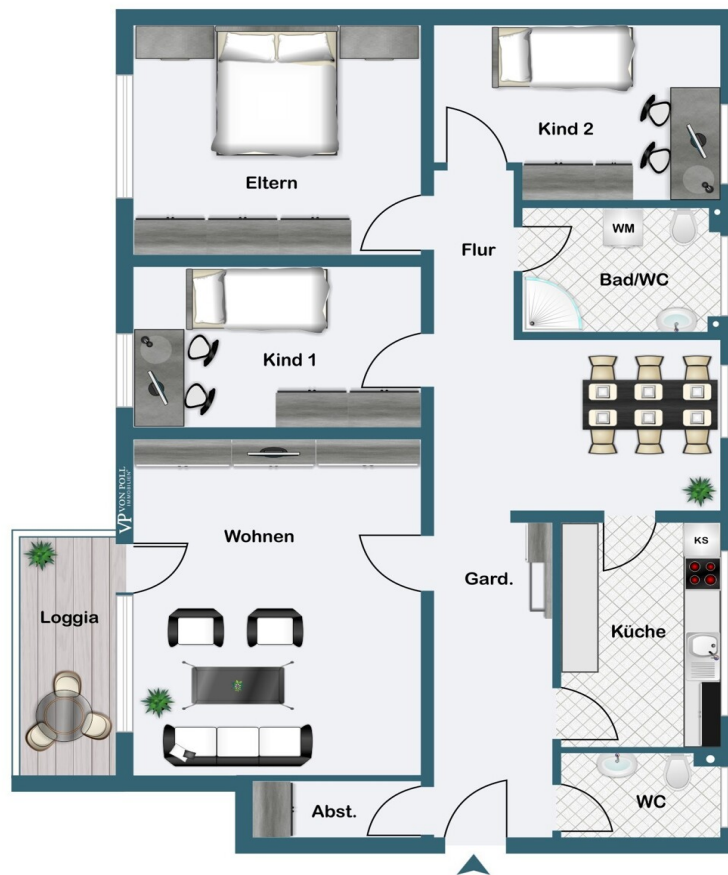
Número da propriedade: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

## O imóvel



Número da propriedade: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe

## 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: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe**

## Uma primeira impressão

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese großzügig geschnittene Eigentumswohnung aus dem Jahr 1975, gelegen im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses, verbindet komfortables Wohnen mit einer durchdachten Raumaufteilung – ideal für Paare, Familien oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten.

### Raumaufteilung & Highlights

Der Flur öffnet sich zum Herzstück der Wohnung, dem weitläufigen Wohnzimmer. Eine helle Fensterfront sorgt für eine einladende Atmosphäre, während der angrenzende Balkon Ihren persönlichen Rückzugsort im Freien bildet. Ob gemütliche Abende oder entspannte Kaffeepausen – hier lässt sich der Alltag wunderbar genießen.

Die Wohnung verfügt über ein geräumiges Elternschlafzimmer sowie zwei weitere Zimmer, die flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden können. Die vielseitige Raumaufteilung bietet damit individuelle Gestaltungsmöglichkeiten für jede Lebenssituation.

Der offene Essbereich schafft eine kommunikative Verbindung zwischen Wohnen und Kochen. Direkt angrenzend liegt die separate Küche, die ausreichend Raum für kulinarische Kreationen bietet. Ergänzt wird der Grundriss durch ein Gäste-WC, das den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

Neben dem Eingangsbereich befindet sich außerdem eine nützliche Abstellkammer, die Platz für Haushaltsutensilien, Vorräte oder Garderobe bietet.

Ein weiterer Vorteil ist der Tiefgaragenstellplatz, der für eine sichere und komfortable Parkmöglichkeit sorgt.

Hinweis: Die Wohnung befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück.

Diese Wohnung überzeugt durch ihre angenehme Wohnatmosphäre und die vielseitige Nutzbarkeit der Räume. Ideal für alle, die Wert auf ein gut strukturiertes Zuhause mit Wohlfühlcharakter legen.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung!

**Número da propriedade: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe**

## Detalhes do equipamento

- Eigentumswohnung in einem 24-Parteienhaus
- Baujahr 1975
- Großzügiger Wohnbereich mit Zugang zum Balkon
- Drei gut geschnittene Schlafzimmer / Wohnräume
- Offener Essbereich mit direktem Zugang zur Küche
- Praktische Abstellkammer im Eingangsbereich
- Separates Gäste-WC
- 1 Balkon
- 1 Kellerraum
- 1 Tiefgaragenstellplatz
- Erbpachtgrundstück

**Número da propriedade: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe**

## Tudo sobre a localização

### Essen-Margarethenhöhe

Die Eigentumswohnung befindet sich in einem angenehmen Wohnumfeld in Essen, unweit der historischen Gartenstadt Margarethenhöhe. Das Gebiet profitiert von der Nähe zu diesem architektonisch geprägten Stadtteil, der für seine besondere Wohnkultur bekannt ist.

Die Umgebung selbst ist ruhig und grün, geprägt von gepflegten Häusern und einer freundlichen Nachbarschaft. Zudem befinden sich der Grugapark und das Grugabad in unmittelbarer Nähe, wodurch vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür liegen.

Die Infrastruktur in der Umgebung ist gut ausgebaut: Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Cafés und kleinere Fachgeschäfte sind schnell erreichbar. Auch soziale Einrichtungen wie Kindergärten, Schulen sowie ärztliche Versorgung befinden sich im näheren Umfeld.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Über mehrere Bushaltestellen sowie die U-Bahnlinie U17 gelangen Sie schnell in die Essener Innenstadt oder zu umliegenden Stadtteilen. Die Autobahnen A40 und A52 sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine optimale regionale und überregionale Verkehrsanbindung.

Naturliebhaber profitieren von zahlreichen Grünflächen, wie z. B. dem Grugapark, Spazierwegen und dem nahegelegenen Grüngürtel, der zu Erholung und sportlichen Aktivitäten einlädt. Der Stadtteil kombiniert damit städtische Nähe mit einer ruhigen, harmonischen Wohnatmosphäre.

Insgesamt bietet die Lage eine ideale Mischung aus Urbanität, Kultur, historischer Architektur und naturnahem Wohnen – perfekt für alle, die eine hochwertige und zugleich idyllische Wohnumgebung suchen.

**Número da propriedade: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe**

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.1.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 84.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**Número da propriedade: 25029021 - 45149 Essen / Margarethenhöhe**

## 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)