

Essen / Altenessen-Nord

# Wohnen - Arbeiten - Vermieten Potential ohne Ende!

*Número da propriedade: 26029002*



**PREÇO DE COMPRA: 345.000 EUR • ÁREA: ca. 140 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 473 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord**

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

## Numa vista geral

Número da propriedade	26029002	Preço de compra	345.000 EUR
Área	ca. 140 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa geminada
Quartos	6	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Área útil	ca. 96 m <sup>2</sup>
Casas de banho	3	Móveis	Jardim / uso partilhado
Ano de construção	1900		
Tipo de estacionamento	3 x Garagem, 3 x Outros		

Número da propriedade: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	196.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	22.02.2036	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1900

Número da propriedade: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord

## O imóvel



Número da propriedade: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord

## O imóvel



Número da propriedade: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord

## O imóvel



Número da propriedade: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord

## O imóvel



Número da propriedade: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord

## O imóvel



Número da propriedade: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord

## O imóvel



Número da propriedade: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord

## O imóvel



Número da propriedade: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord

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

## Uma primeira impressão

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.

**Número da propriedade: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord**

## **Detalhes do equipamento**

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

**Número da propriedade: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord**

## **Tudo sobre a localização**

**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.**

**Número da propriedade: 26029002 - 45329 Essen / Altenessen-Nord**

## **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)**