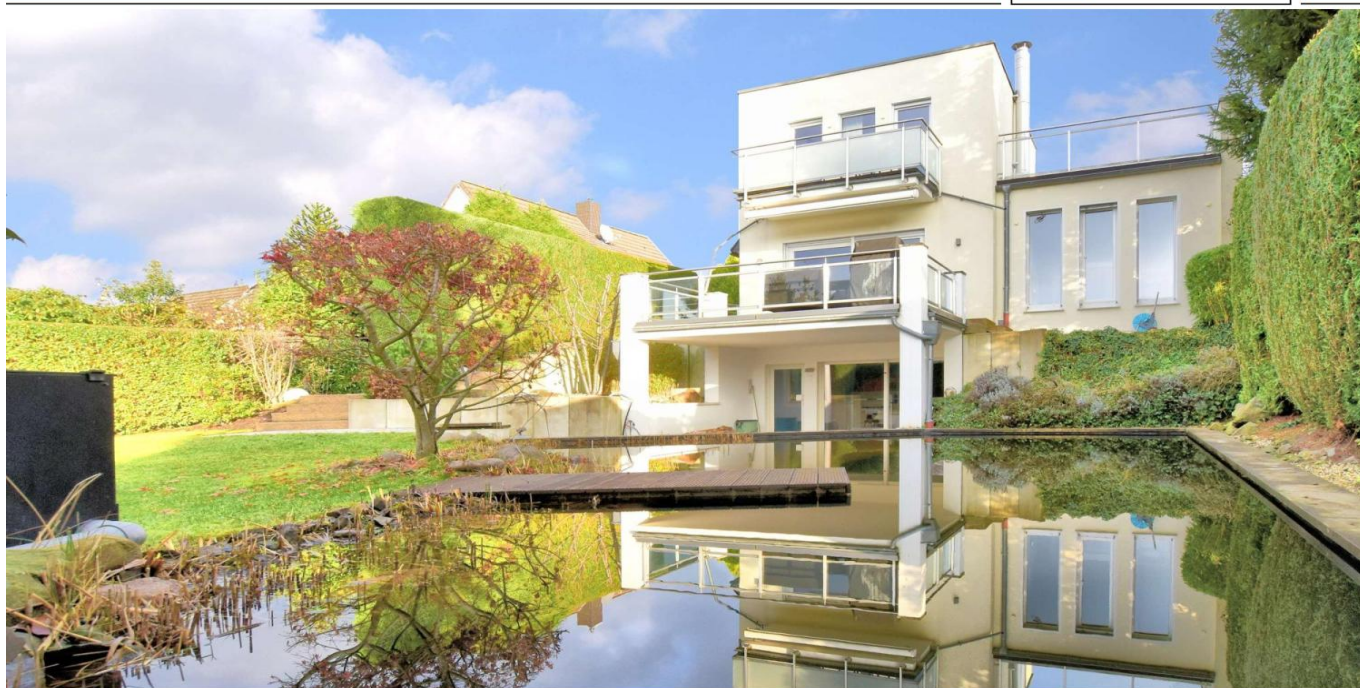


Essen – Überruhr

Wohlfühlen auf hohem Niveau Großes Einfamilienhaus mit Weitblick

VP azonosító: 24029001



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.095.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 210 m² • SZOBÁK: 5.5 • FÖLDTERÜLET: 670 m²

VP azonosító: 24029001 - 45277 Essen – Überruhr

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24029001 - 45277 Essen – Überruhr

Áttekintés

VP azonosító	24029001	Vételár	1.095.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 210 m ²	Ház	Családi ház
Tet? formája	Nyeregtet?	Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint	Modernizálás / Felújítás	2015
Szobák	5.5	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálósobák	3	Hasznos terület	ca. 91 m ²
FÜRD?SZOBÁK	2	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Erkély
ÉPÍTÉS ÉVE	1964		

VP azonosító: 24029001 - 45277 Essen – Überruhr

Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	92.50 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	03.01.2033	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz		

VP azonosító: 24029001 - 45277 Essen – Überraehr

Az ingatlan



VP azonosító: 24029001 - 45277 Essen – Überraehr

Az ingatlan



VP azonosító: 24029001 - 45277 Essen – Überruhr

Az ingatlan



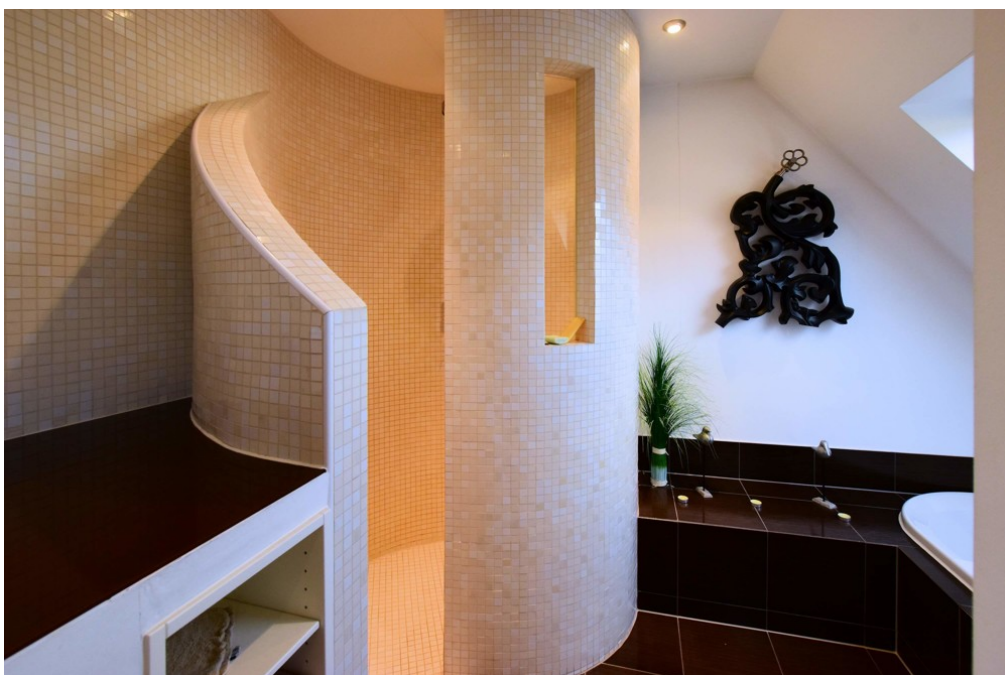
VP azonosító: 24029001 - 45277 Essen – Überruhr

Az ingatlan



VP azonosító: 24029001 - 45277 Essen – Überruhr

Az ingatlan



VP azonosító: 24029001 - 45277 Essen – Überruhr

Az ingatlan



VP azonosító: 24029001 - 45277 Essen – Überruhr

Az ingatlan



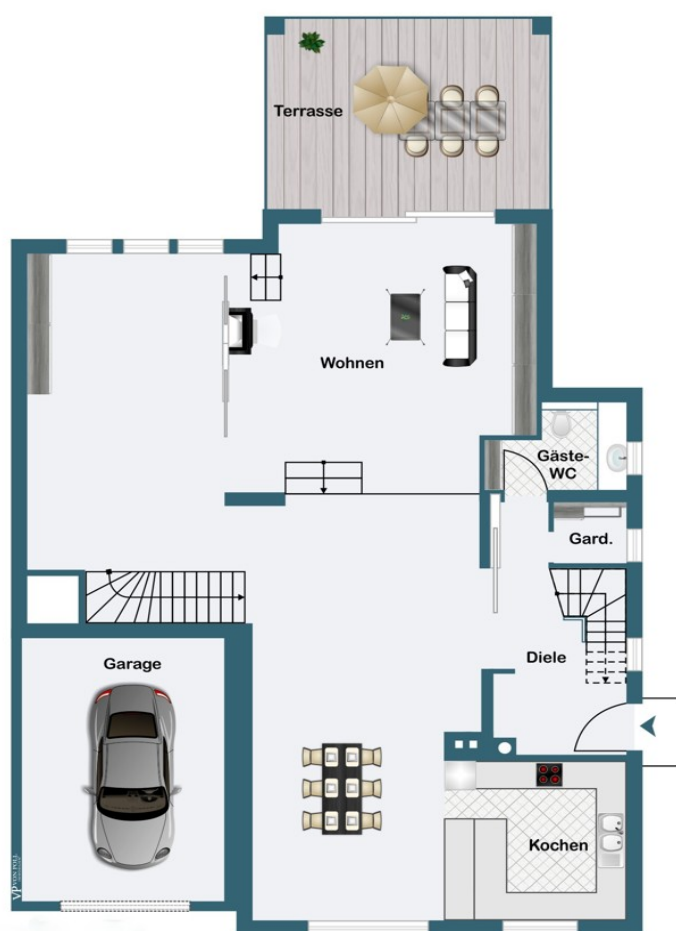
VP azonosító: 24029001 - 45277 Essen – Überruhr

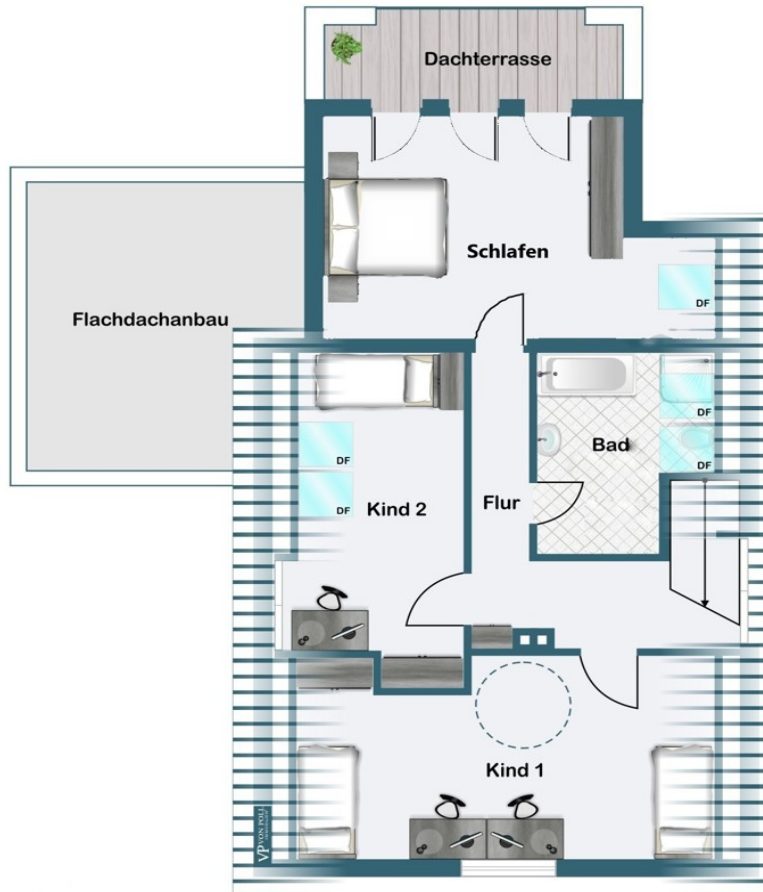
Az ingatlan

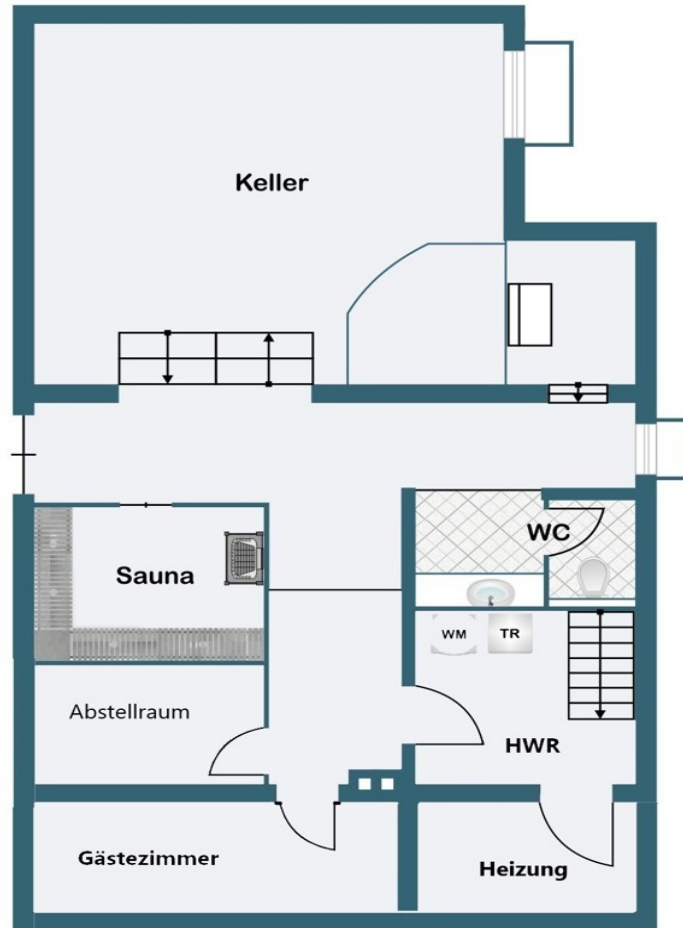


VP azonosító: 24029001 - 45277 Essen – Überraehr

Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24029001 - 45277 Essen – Überraehr

Az els? benyomás

Einziehen und wohlfühlen! Hier erwarten Sie perfekt inszenierte 210m² Wohnfläche. Dieses freistehende Haus in grüner und dennoch gut angebundener Lage liegt im begehrten Stadtteil Essen - Überraehr. Der eigene Garten und das viele Grün in der unmittelbaren Umgebung bieten hier einen ganz besonderen Lebensmittelpunkt. Eine Priese Ferienstimmung liegt in der Luft. Perfekt kombiniert mit den praktischen Dingen des Alltags, können Sie sich hier Ihren ganz persönlichen Wohnraum erfüllen. Erst 2009 um einen Anbau erweitert und umfangreich saniert, lässt sich das Haus stressfrei beziehen, denn es liegen nur geschmackliche Veränderungen an. Im Erdgeschoss befindet sich der lichtdurchflutete und offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit der modernen Küche, die für keinen Hobbykoch Wünsche offen lässt. Die offene Wohnraumgestaltung führt über das Esszimmer direkt in das Wohnzimmer mit Zugang zu der schönen Terrasse, von der sich ein herrlicher Blick in den Garten und die grüne Umgebung eröffnet. Hier können gemütliche Stunden mit der Familie und Freunden stattfinden. Auch der schöne offene Kamin im Wohnzimmer lädt gerade in den Wintermonaten zum Verweilen ein. Das moderne Gäste-WC und der Zugang zu der großen Garage vervollständigen diese Etage. Das Obergeschoss bietet Platz für die ganze Familie. Hier befinden sich die privaten Räume wie das Elternschlafzimmer und zwei helle und gemütliche Kinderzimmer. Abgerundet wird dieses Stockwerk durch ein großes Badezimmer. Diverse Aussichtsterrassen eröffnen auf dieser Ebene den herrlichen Blick über die Landschaft. Im Untergeschoss befindet sich eine attraktive Wellnesslandschaft von ca. 91m² mit Sauna und Fitnessbereich. Bodentiefe Fenster lassen Luft und Licht hinein und Ihnen die Möglichkeit in den Garten zu treten. Komplettiert wird die untere Etage durch ein Gästezimmer und einen Hauswirtschaftsraum. Wohl und zuhause fühlen! Überzeugen Sie sich selbst, wir vereinbaren nach vorherigem Gespräch mit Ihnen gerne eine Besichtigung.

VP azonosító: 24029001 - 45277 Essen – Überruhr

Részletes felszereltség

- Einfamilienhaus
- große Terrasse
- 2 Dachterrassen
- schön angelegter Garten mit Schwimmteich
- hochwertige Bodenbeläge und Materialien
- Gäste WC
- Kamin
- Wellnesslandschaft + Fitnessbereich
- viele Möglichkeiten der Nutzung
- umfangreiches Raumprogramm
- Weitblick
- große Garage + Stellplatz

VP azonosító: 24029001 - 45277 Essen – Überraehr

Minden a helyszínr?!

Überraehr Überraehr auf der Ruhrhalbinsel – liegt im Südosten von Essen, mit den Ortsteilen Holthausen und Hinsel. Angrenzend finden sich die Stadtbezirke Steele, Burgaltendorf und Heisingen. Ein durchgrünter Wohnstandort, der sich dank guter Verkehrsanbindungen großer Beliebtheit erfreut. Die unmittelbare Nähe zur Ruhr und zum Ludwig-Kessing-Park laden zur Ruhe und Entspannung genauso ein, wie zu sportlichen Aktivitäten. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kürzester Zeit zu erreichen.

VP azonosító: 24029001 - 45277 Essen – Überruhr

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.1.2033. Endenergiebedarf beträgt 92.50 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist C.

VP azonosító: 24029001 - 45277 Essen – Überruhr

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Frank Kups

Rüttenscheider Straße 160 Essen

E-Mail: essen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com