

Essen

# Vorfreude ist die schönste Freude\* Schicke Eigentumswohnung mit Sonnenterrasse und Garage

CODICE OGGETTO: 24029006



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

PREZZO D'ACQUISTO: 395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 113 m<sup>2</sup> • VANI: 4

**CODICE OGGETTO: 24029006 - 45359 Essen**

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

CODICE OGGETTO: 24029006 - 45359 Essen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24029006	Prezzo d'acquisto	395.000 EUR
Superficie netta	ca. 113 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano terra
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Modernizzazione / Riqualficazione	2010
Vani	4	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1989	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 24029006 - 45359 Essen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	117.22 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	06.09.2033	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24029006 - 45359 Essen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24029006 - 45359 Essen

## La proprietà



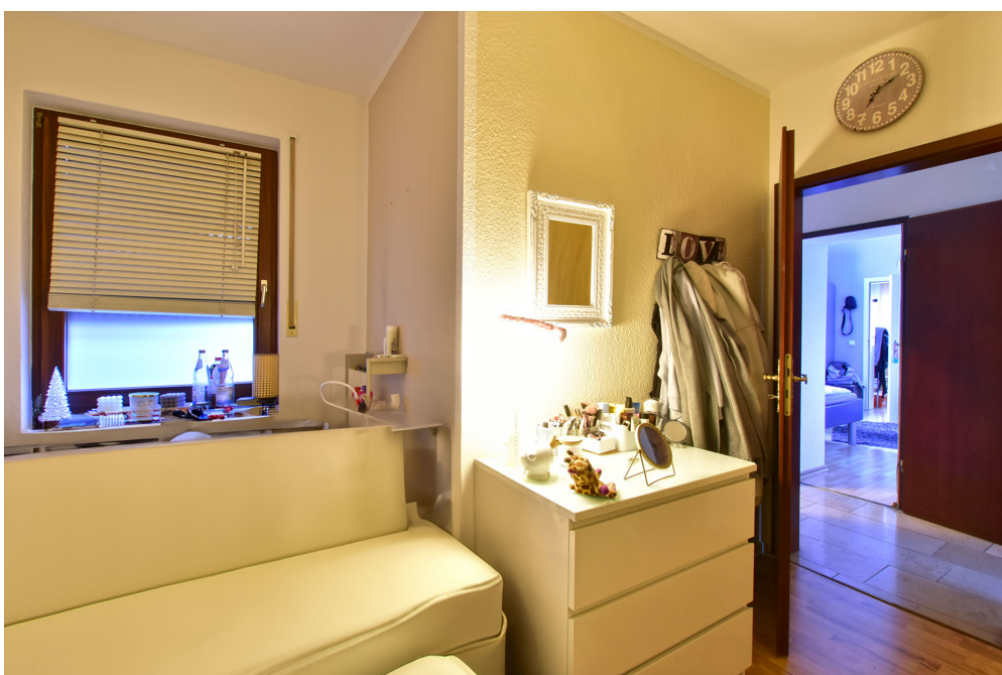
CODICE OGGETTO: 24029006 - 45359 Essen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24029006 - 45359 Essen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24029006 - 45359 Essen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24029006 - 45359 Essen

# 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: 24029006 - 45359 Essen**

## Una prima impressione

Vorfreude ist die schönste Freude! \* Schicke Eigentumswohnung mit schöner Sonnenterrasse und Garage Diese Eigentumswohnung liegt im Erdgeschoß eines 1989 erbauten 2-Familienhauses in Essen Schönebeck. Bereits das äußere Erscheinungsbild des Objektes ist sehr ansprechend und einladend. Die weiße Fassade des Hauses wirkt sehr gepflegt und der große Vorplatz mit Garage und Stellplatz sind großzügig und komfortabel angelegt. Sie können bequem mit Ihrem PKW vorfahren und gelangen so ohne lästige Parkplatzsuche direkt vor Ihren eigenen Hauseingang. Auf einer Fläche von ca. 113m<sup>2</sup> bietet Ihnen die Wohnung insgesamt vier Zimmer und viele Gestaltungsmöglichkeiten. Die Diele mit Garderobe und Gäste-WC führt Sie in das ca. 34m<sup>2</sup> große, sehr schöne Wohnzimmer. Eine breite Glas-Schiebetür mit Blick auf die Terrasse und in den Garten lässt viel Licht herein und ein weißer, hochwertiger Kamin sorgt für eine behagliche Atmosphäre. Durch den L-förmigen Schnitt des Raumes ergeben sich diverse Einrichtungsvarianten, denn ein großer Familien-Esstisch findet hier ebenso Platz wie ein gemütlicher Sofabereich am Kamin. Die ca. 12m<sup>2</sup> große Küche ist ebenfalls gut geschnitten, so dass Sie auch hier Ihre Wünsche perfekt realisieren können. Über einen kleinen Flur gelangen Sie in den rechten Bereich der Wohnung, in dem ein Gäste- oder Kinderzimmer sowie das Schlafzimmer mit einem weiteren, direkt angeschlossenen Raum liegen. Richten Sie hier Ihr Ankleidezimmer oder auch Ihr Homeoffice ein. Das daneben liegende helle Bad ist mit weißen Fliesen ausgestattet, verfügt über Badewanne und Dusche sowie ein Fenster zum Garten. Die Wohnung ist insgesamt sehr gepflegt und in äußerst gutem Zustand. Ein besonderes Plus ist die ca. 20m<sup>2</sup>große Terrasse am Wohnzimmer auf der sich Sonnenstunden herrlich genießen lassen, der schön angelegte Garten und der große Vorplatz mit Garage. Zur Wohnung gehört außerdem ein geräumiger Kellerraum. Im Untergeschoß befindet sich eine Gemeinschafts-Waschküche, die Ihnen zur Nutzung zur Verfügung steht. \*Aktuell ist die Wohnung vermietet. Ein Mietaufhebungsvertrag ist auf Ende 2025 datiert. Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben und wir Sie für diese Immobilie begeistern können, stehen wir Ihnen gerne mit weiteren Informationen und für einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Wir freuen uns auf Sie!

**CODICE OGGETTO: 24029006 - 45359 Essen**

## Dettagli dei servizi

- Ruhige, grüne Wohnlage
- Überwiegend 1-bis 2-geschossige Bebauung im Wohnumfeld
- Sehr gepflegte Erdgeschoßwohnung in 2-Familienhaus
- Sehr guter Zustand
- Großer Wohn-/Eßbereich
- Kamin
- Gäste WC
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Große Sonnenterrasse
- Garten zur Gemeinschaftsnutzung
- Blick ins Grüne
- Großer Kellerraum
- Gemeinschaftswaschküche
- Eigener Vorplatz mit Garage und Stellplatz
- Eigener Eingang

**CODICE OGGETTO: 24029006 - 45359 Essen**

## Tutto sulla posizione

Schönebeck macht seinem Namen alle Ehre! Im Westen der Stadt Essen, umgeben vom Naturschutzgebiet Winkhauser Tal, genießen die Bewohner Schönebecks eine ruhige und naturnahe Lage zum Wohnen und Leben. Die Nähe zur angrenzenden Stadt Mülheim an der Ruhr und die Lage im Herzen des Ruhrgebiets machen Schönebeck zu einem beliebten und attraktiven Standort. Die Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs, Ärzten und Apotheken ist sehr gut. Außerdem finden Sie in Nähe hervorragende Einkaufsmöglichkeiten sowie mehrere Kitas, Grundschulen und weiterführende Schulen. Im Öffentlichen Nahverkehr wird Schönebeck von den Straßenbahnlinien 104 und 105, der Buslinie 186 und den Nachtexpresslinien NE4 und NE11 der Ruhrbahn erschlossen, womit sich Direktverbindungen in die Essener und Mülheimer Innenstadt ergeben. Kurze Wege zur Auffahrt der A 40 über die Aktienstraße, bieten Pendlern außerdem einen guten Anschluss an das gesamte Ruhrgebiet.

**CODICE OGGETTO: 24029006 - 45359 Essen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.9.2033. Endenergiebedarf beträgt 117.22 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**CODICE OGGETTO: 24029006 - 45359 Essen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Frank Kups

---

Rüttenscheider Straße 160 Essen

**E-Mail:** [essen@von-poll.com](mailto:essen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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