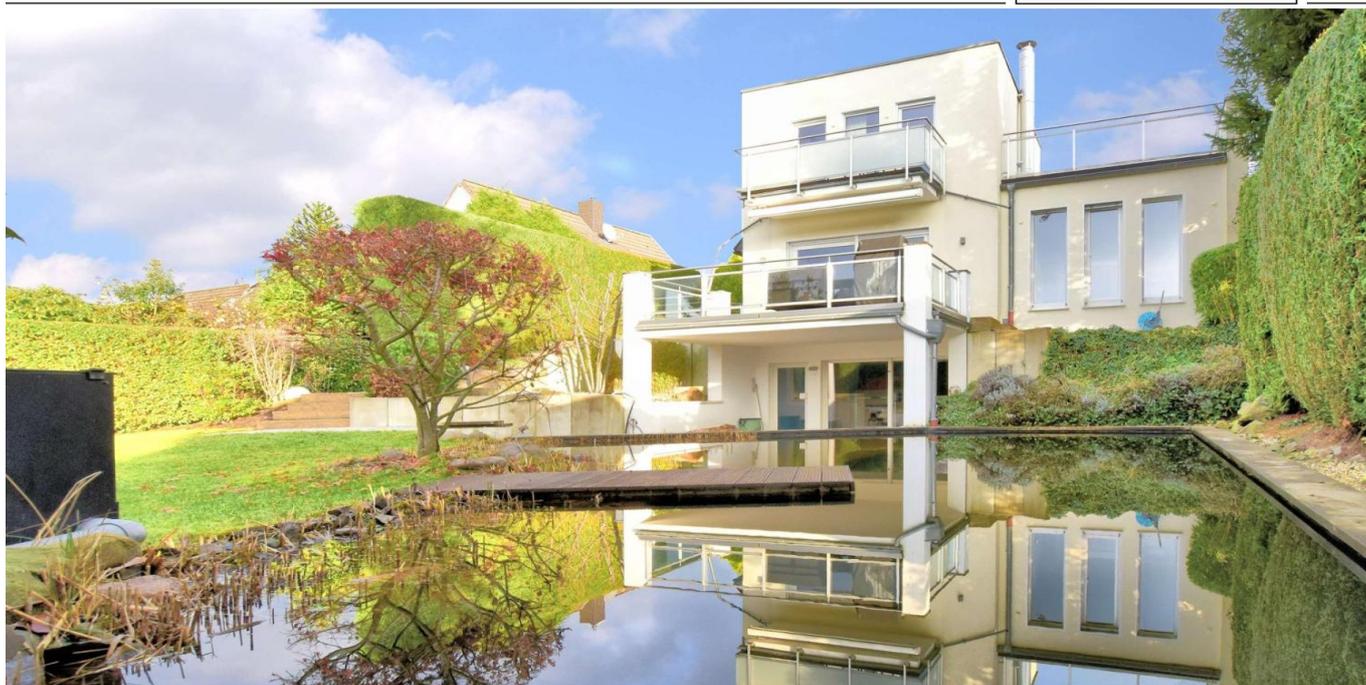


Essen – Überruhr

# Wohlfühlen auf hohem Niveau Großes Einfamilienhaus mit Weitblick

Número da propriedade: 24029001



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

PREÇO DE COMPRA: 1.095.000 EUR • ÁREA: ca. 210 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5.5 • ÁREA DO TERRENO: 670 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24029001 - 45277 Essen – Überruhr

- 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: 24029001 - 45277 Essen – Überruhr

## Numa vista geral

Número da propriedade	24029001	Preço de compra	1.095.000 EUR
Área	ca. 210 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Modernização / Reciclagem	2015
Quartos	5.5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Área útil	ca. 91 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Varanda
Ano de construção	1964		

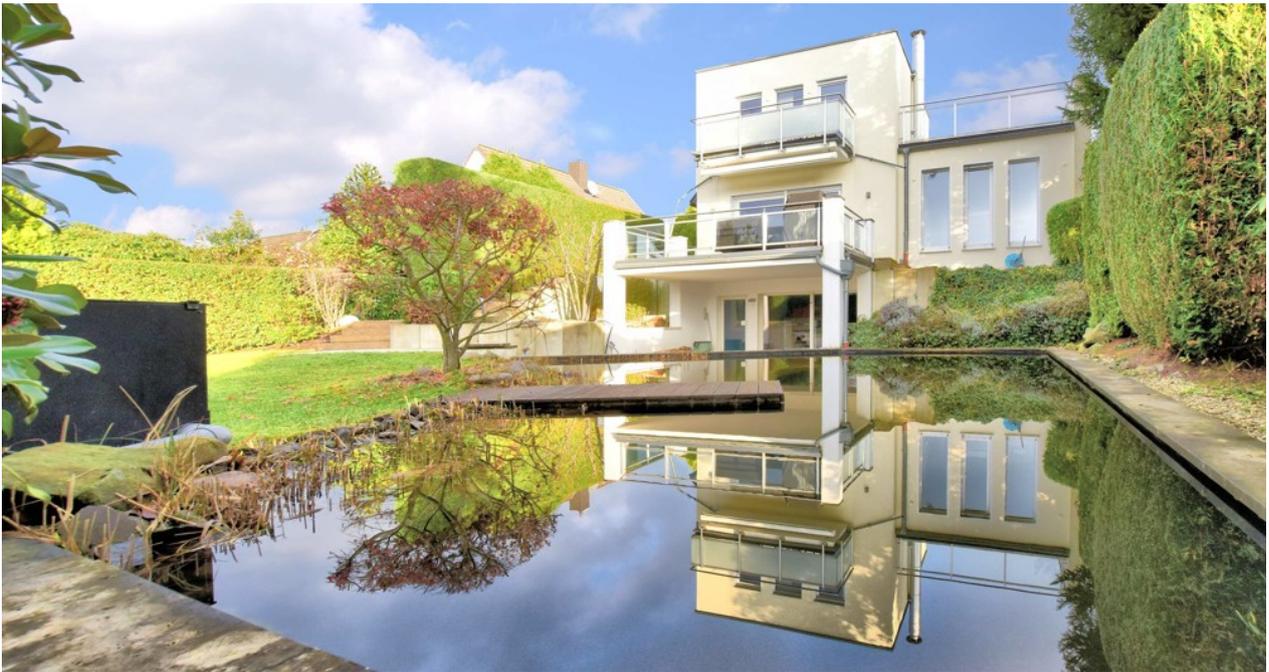
Número da propriedade: 24029001 - 45277 Essen – Überruhr

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	92.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	03.01.2033	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24029001 - 45277 Essen – Überrauch

## O imóvel



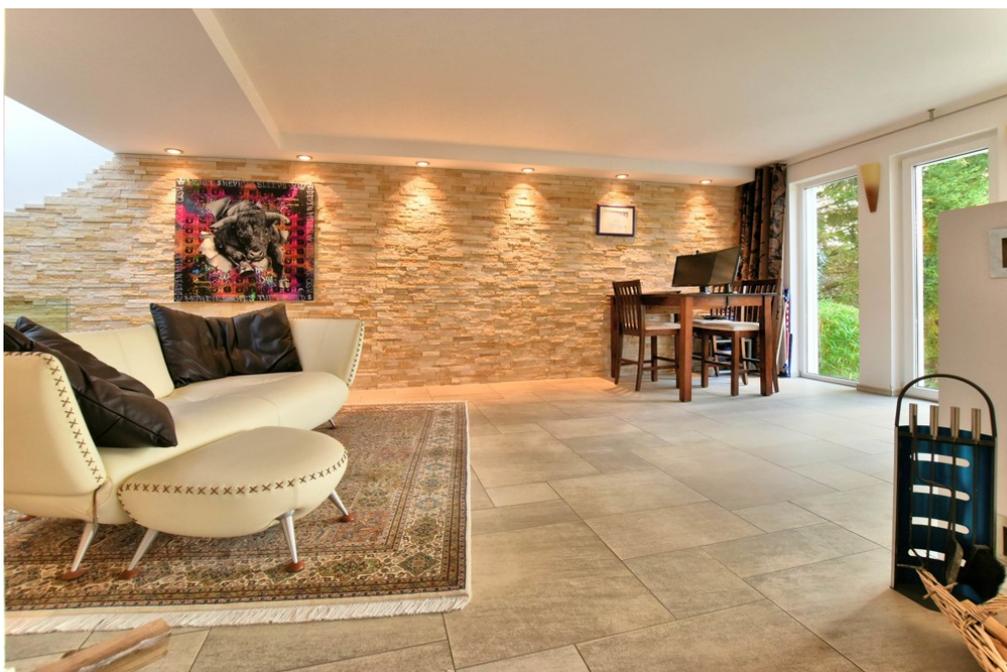
Número da propriedade: 24029001 - 45277 Essen – Überruhr

## O imóvel



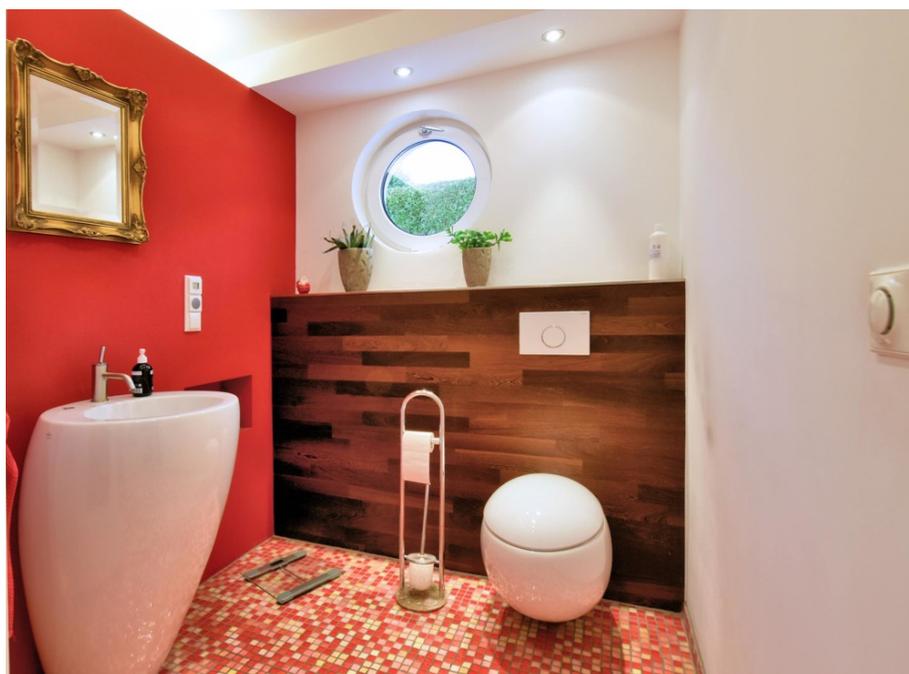
Número da propriedade: 24029001 - 45277 Essen – Überrauch

## O imóvel



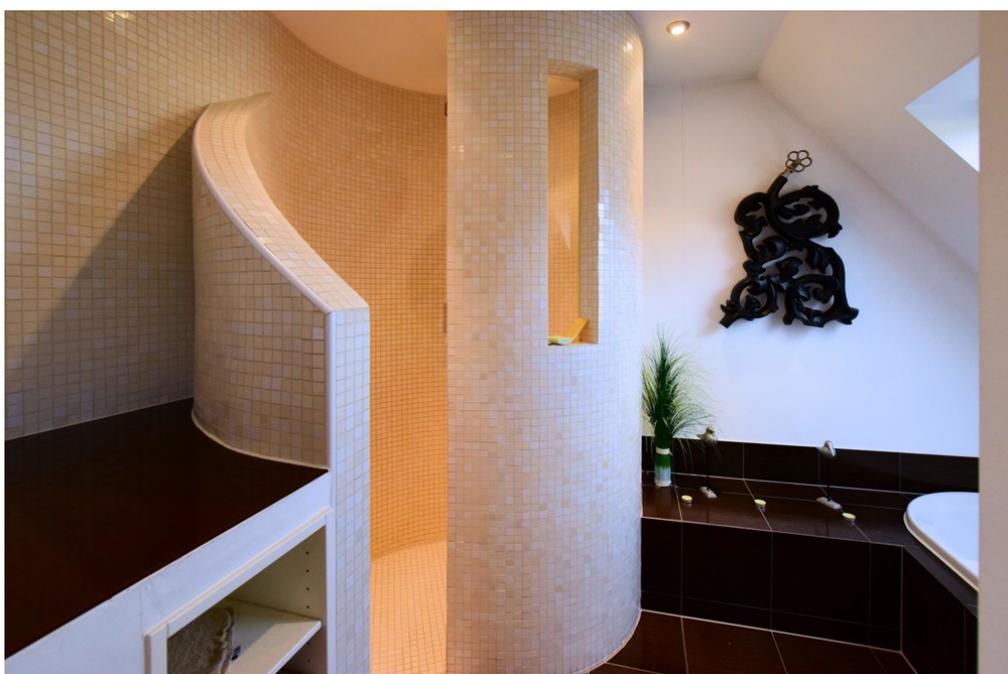
Número da propriedade: 24029001 - 45277 Essen – Überrauch

## O imóvel



Número da propriedade: 24029001 - 45277 Essen – Überrauch

## O imóvel



Número da propriedade: 24029001 - 45277 Essen – Überrauch

## O imóvel



Número da propriedade: 24029001 - 45277 Essen – Überruhr

## O imóvel



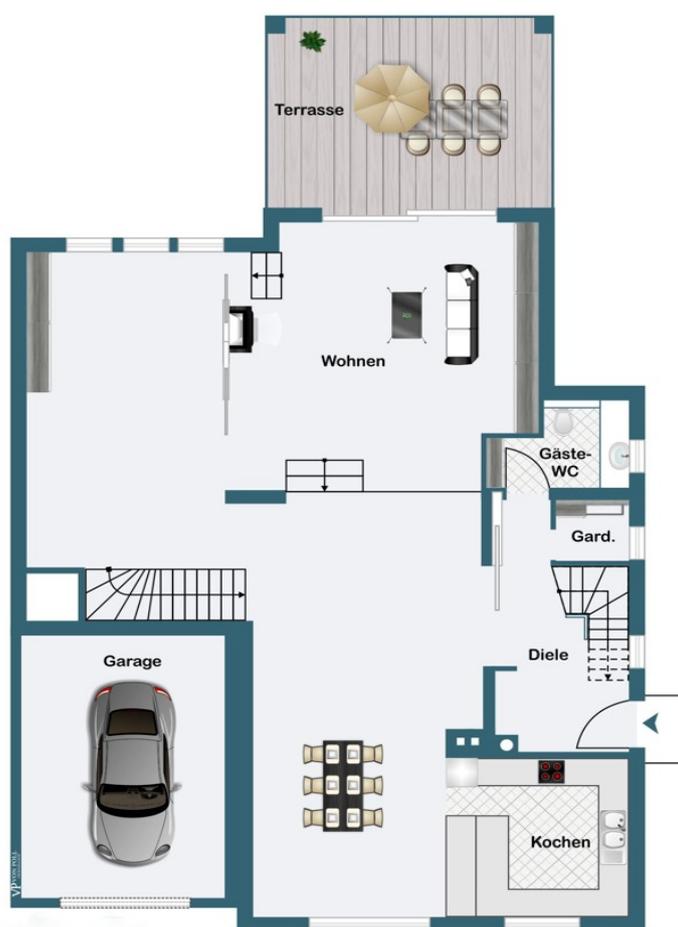
Número da propriedade: 24029001 - 45277 Essen – Überraubr

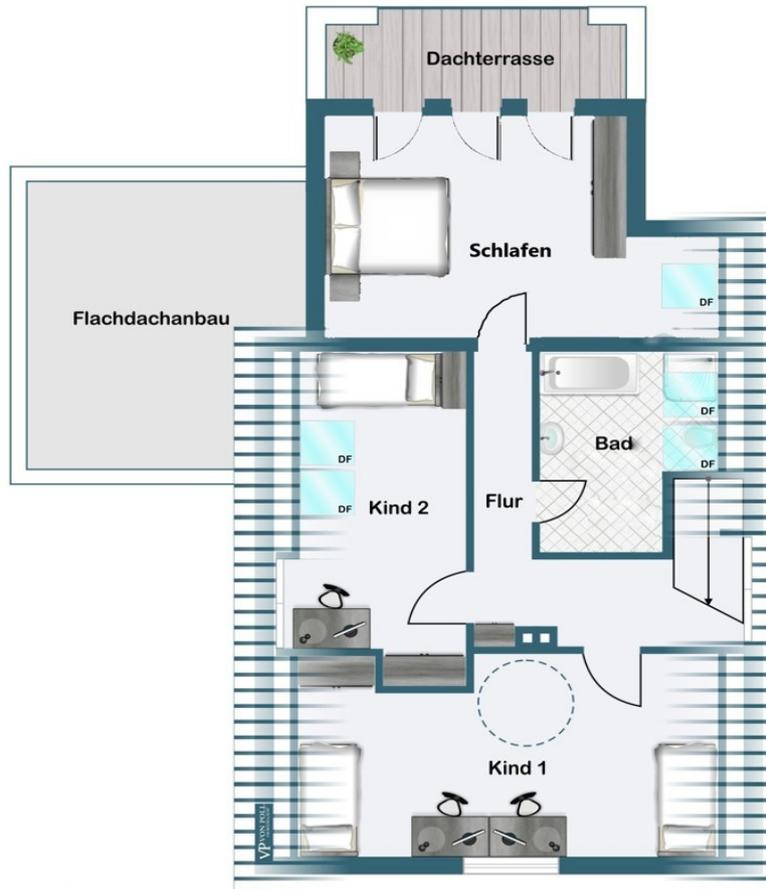
## O imóvel

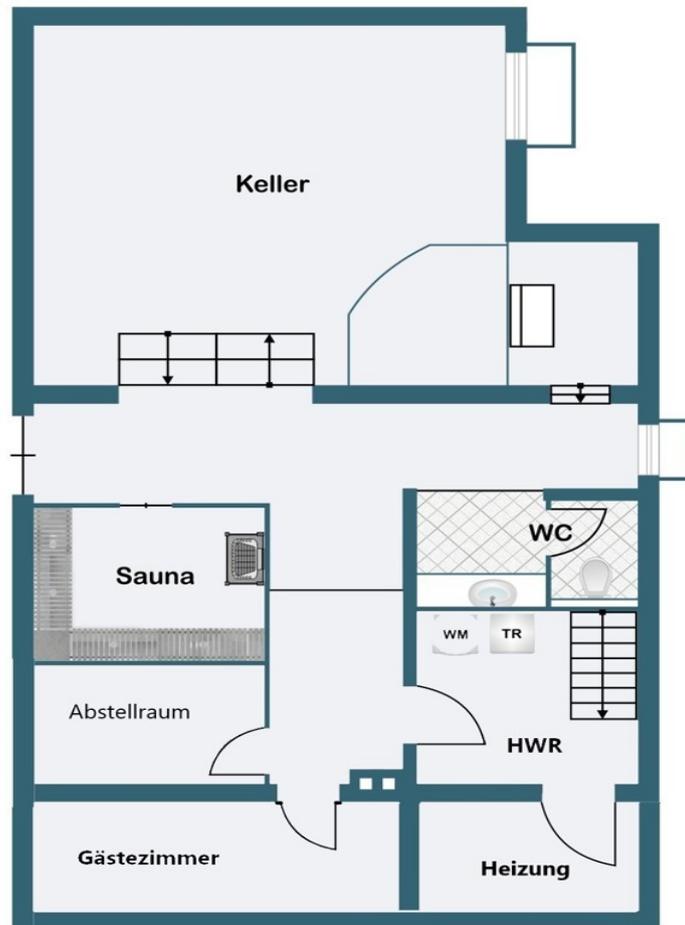


Número da propriedade: 24029001 - 45277 Essen – Überruhr

## 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: 24029001 - 45277 Essen – Überrauch

## Uma primeira impressão

Einziehen und wohlfühlen! Hier erwarten Sie perfekt inszenierte 210m<sup>2</sup> Wohnfläche. Dieses freistehende Haus in grüner und dennoch gut angebundener Lage liegt im begehrten Stadtteil Essen - Überrauch. 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. 91m<sup>2</sup> 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.

Número da propriedade: 24029001 - 45277 Essen – Überraehr

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 24029001 - 45277 Essen – Überraehr

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24029001 - 45277 Essen – Überraubr

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.1.2033. Endenergiebedarf beträgt 92.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Número da propriedade: 24029001 - 45277 Essen – Überruhr

## Pessoa de contacto

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

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)