

Essen / Altenessen-Süd

Ein Zuhause voller Persönlichkeit! Außergewöhnliche Maisonette mit Flair

Objektnummer: 25029015



KAUFPREIS: 350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 183 m² • ZIMMER: 5

Objektnummer: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

Auf einen Blick

Objektnummer	25029015
Wohnfläche	ca. 183 m²
Etage	2
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1905

Kaufpreis	350.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 55 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	135.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.09.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1905

Objektnummer: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

Die Immobilie



Objektnummer: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

Die Immobilie



Objektnummer: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

Die Immobilie



Objektnummer: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

Die Immobilie



Objektnummer: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

Die Immobilie



Objektnummer: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

Die Immobilie



Objektnummer: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

Die Immobilie



Objektnummer: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

Die Immobilie



Objektnummer: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

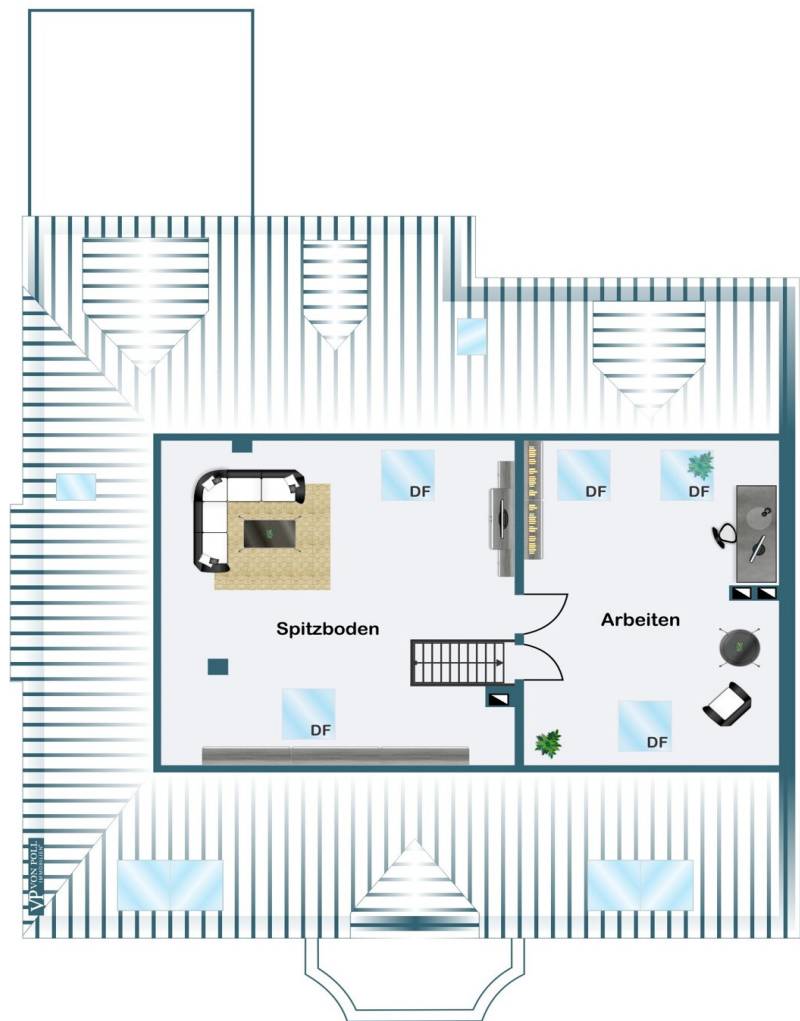
Die Immobilie



Objektnummer: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

Ein erster Eindruck

In einem charmanten Altbau aus dem Jahr 1905 mit nur drei Wohneinheiten präsentiert sich diese besondere Maisonette-Wohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 183 m². Der historische Charakter des Hauses verbindet sich hier auf harmonische Weise mit modernem Wohnkomfort und schafft ein Zuhause voller Persönlichkeit.

Bereits beim Betreten fällt der schöne Dielenboden ins Auge, der der gesamten Wohnung eine warme, einladende Atmosphäre verleiht. Alle Zimmer sind praktisch vom Flur aus begehbar. Die Wohnküche im Dachgeschoss bildet das Herzstück des Alltags. Unter gemütlichen Dachschrägen lässt es sich hier nicht nur kochen, sondern auch gemeinsam genießen. Von dort gelangt man direkt auf die 2024 neu gestaltete Dachterrasse mit über 16 m² Fläche – ein perfekter Ort für entspannte Sommerabende oder sonnige Frühstücksmomente.

Direkt angrenzend befindet sich das ebenfalls 2024 sanierte Badezimmer, das mit einer modernen Dusch-Badewanne und WC ausgestattet ist. Das Schlaf- oder Wohnzimmer begeistert mit einem Podest, das nicht nur optisch ein Highlight darstellt, sondern zugleich cleveren Stauraum schafft.

Darüber hinaus verfügt die Wohnung über ein großzügiges Wohnzimmer sowie zwei weitere Zimmer, die sich ideal als Kinder-, oder Gästezimmer nutzen lassen. Das kleinere Zimmer verfügt über einen direkten Zugang zu einem ca. 5 m² großen Balkon und bietet mit einer integrierten Spielebene besonderen Charme für die jüngsten Bewohner.

Ein praktisches Gäste-WC ergänzt das Raumangebot und steigert den Wohnkomfort zusätzlich.

Eine Treppe in der Diele führt hinauf in den Spitzboden, der die Maisonette um weitere Möglichkeiten erweitert. Dort befindet sich ein Arbeitszimmer – perfekt für Homeoffice oder kreative Projekte – sowie ein weiterer Raum als Ausbaureserve für Wohnzwecke.

Ein gepflegter Gemeinschaftsgarten sowie ein eigener Kellerraum runden das Angebot ab. Darüber hinaus stehen der Hausgemeinschaft weitere Kellerräume (z.B. Waschküche, Keller-WC, Werkzeugraum ...) zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Die Wohnung bietet ein Zuhause, das Individualität, Stil und Wohnqualität auf

harmonisch Weise miteinander verbindet – und darauf wartet, entdeckt zu werden.

Objektnummer: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

Ausstattung und Details

- Maisonette-Wohnung
- Holzdielenboden
- zusätzliche Holzebene in kleinem Kinderzimmer
- Holzpodest mit Stauraum im Wohn- oder Schlafzimmer
- separates Gäste-WC
- große Dachterrasse (2024 erneuert)
- Balkon
- Gemeinschaftsgarten
- Kellerraum
- Photovoltaikanlage (2022)
- Historische Fassade
- Attraktive Architektur
- Ausbaureserve

Objektnummer: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

Alles zum Standort

Altenessen-Süd präsentiert sich als lebendiger und wachsender Stadtteil, der mit seiner jungen und vielfältigen Bevölkerung eine dynamische Lebensqualität bietet. Die attraktive Infrastruktur, verbunden mit einer stabilen Nachfrage und urbanen Erneuerungsprojekten, schafft eine solide Grundlage für ein zukunftsorientiertes und familienfreundliches Umfeld.

Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht eine unkomplizierte Erreichbarkeit der Essener Innenstadt und umliegender Stadtteile, was den Alltag angenehm und flexibel gestaltet.

In diesem lebendigen Stadtteil finden Familien ein Umfeld, das durch seine Nähe zu zahlreichen Bildungseinrichtungen besticht. So sind renommierte Schulen wie das Leibniz-Gymnasium mit seinem bilingualen Zweisprachenzug sowie verschiedene Grund- und Realschulen in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Kindergärten und Kitas sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar, was den täglichen Familienalltag erleichtert und kurze Wege garantiert.

Die fußläufig erreichbare U-Bahn-Station Kaiser-Wilhelm-Park (ca. 4 Minuten zu Fuß) sowie die nahegelegenen Buslinien bieten zudem eine hervorragende Anbindung für Kinder und Eltern. Den Bahnhof Altenessen erreicht man in 5 Minuten mit dem Fahrrad. Von hier aus fahren sowohl Straßenbahnen, Busse, die U-Bahn und die RB.

Mehrere Arztpraxen, eine Augenklinik sowie Apotheken sind in unmittelbarer Nähe und somit schnell erreichbar. Der Gesundheitspark Altenessen, ist auch nur etwa 11 Minuten zu Fuß entfernt.

Für aktive Familien bieten die umliegenden Parks wie der Kaiser-Wilhelm-Park, ideale Gelegenheiten zur Freizeitgestaltung und Erholung im Grünen.

Auch kulturelle und gastronomische Angebote, wie das Kulturzentrum Zeche Carl mit seinen Cafés und Restaurants, laden zu gemeinsamen Familienausflügen ein.

Mit seiner Mischung aus lebendiger Nachbarschaft, attraktiven Freizeitangeboten, guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit von City und Ruhrgebiet präsentiert sich Altenessen-Süd als vielseitiger Wohnstandort.

Objektnummer: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 135.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Frank Kups

Rüttenscheider Straße 160, 45131 Essen / Rüttenscheid

Tel.: +49 201 - 87 42 40 0

E-Mail: essen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com