

Essen / Altenessen-Süd

Ein Zuhause voller Persönlichkeit! Außergewöhnliche Maisonette mit Flair

Property ID: 25029015



PURCHASE PRICE: 350.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 183 m² • ROOMS: 5

Property ID: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

At a glance

Property ID	25029015
Living Space	ca. 183 m²
Floor	2
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	1905

Purchase Price	350.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2025
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 55 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	135.90 kWh/m²a
Energy certificate valid until	03.09.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1905

Property ID: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

The property



Property ID: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

The property



Property ID: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

The property



Property ID: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

The property



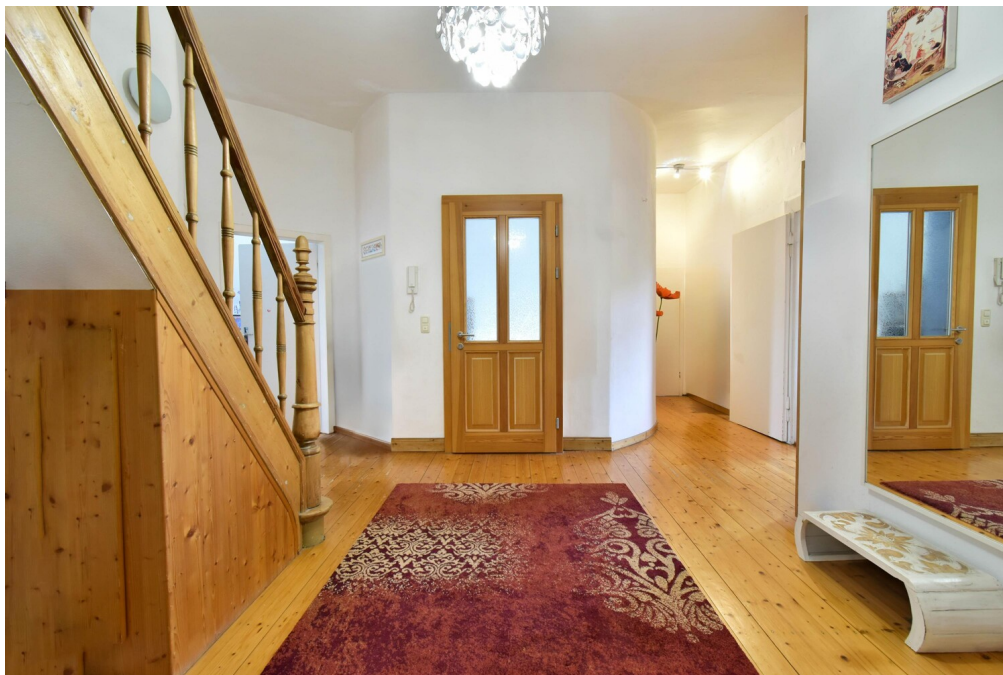
Property ID: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

The property



Property ID: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

The property



Property ID: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

The property



Property ID: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

The property



Property ID: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

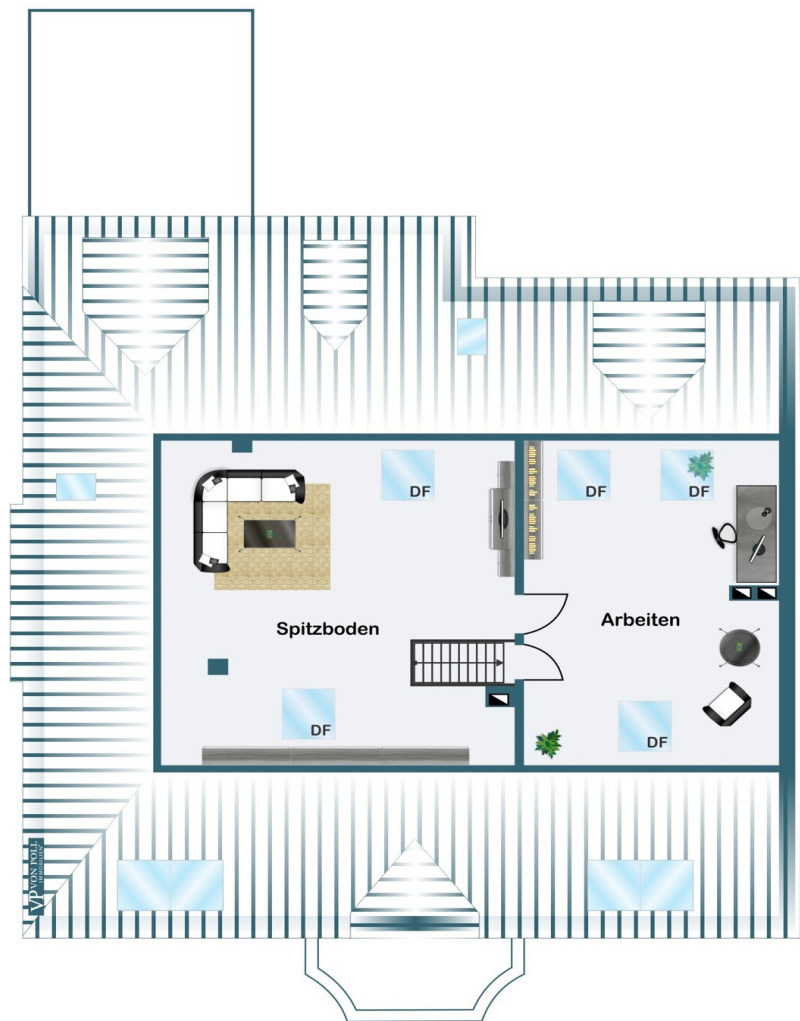
The property



Property ID: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

A first impression

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.

Property ID: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

Details of amenities

- 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

Property ID: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

All about the location

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.

Property ID: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

Other information

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.

Property ID: 25029015 - 45326 Essen / Altenessen-Süd

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Frank Kups

Rüttenscheider Straße 160, 45131 Essen / Rüttenscheid

Tel.: +49 201 - 87 42 40 0

E-Mail: essen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com