

Essen / Südviertel

# Wohnen-Leben-Genießen! Charmante ETW mit 2 Balkonen

CODICE OGGETTO: 25029002



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

PREZZO D'ACQUISTO: 275.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 83 m<sup>2</sup> • VANI: 2

CODICE OGGETTO: 25029002 - 45128 Essen / Südviertel

- 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: 25029002 - 45128 Essen / Südviertel

## A colpo d'occhio

|                   |          |
|-------------------|----------|
| CODICE<br>OGGETTO | 25029002 |
|-------------------|----------|

|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| Superficie netta | ca. 83 m <sup>2</sup> |
|------------------|-----------------------|

|       |   |
|-------|---|
| Piano | 2 |
|-------|---|

|      |   |
|------|---|
| Vani | 2 |
|------|---|

|                 |   |
|-----------------|---|
| Camere da letto | 1 |
|-----------------|---|

|       |   |
|-------|---|
| Bagni | 1 |
|-------|---|

|                     |      |
|---------------------|------|
| Anno di costruzione | 1955 |
|---------------------|------|

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| Prezzo d'acquisto | 275.000 EUR |
|-------------------|-------------|

|                           |                                                                                       |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Compenso di<br>mediazione | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|

|                                       |      |
|---------------------------------------|------|
| Modernizzazione /<br>Riqualificazione | 2011 |
|---------------------------------------|------|

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Stato dell'immobile | Curato |
|---------------------|--------|

|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| Superficie lorda | ca. 28 m <sup>2</sup> |
|------------------|-----------------------|

|                 |                                                      |
|-----------------|------------------------------------------------------|
| Caratteristiche | Bagni di servizio,<br>Cucina componibile,<br>Balcone |
|-----------------|------------------------------------------------------|

CODICE OGGETTO: 25029002 - 45128 Essen / Südviertel

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | Sistema di riscaldamento a un piano | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
|-----------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Riscaldamento                           | Gas                                 | Consumo finale di energia                             | 110.40 kWh/m²a                      |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 21.11.2028                          | Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                                 | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1955                                |

CODICE OGGETTO: 25029002 - 45128 Essen / Südviertel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25029002 - 45128 Essen / Südviertel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25029002 - 45128 Essen / Südviertel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25029002 - 45128 Essen / Südviertel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25029002 - 45128 Essen / Südviertel

## La proprietà



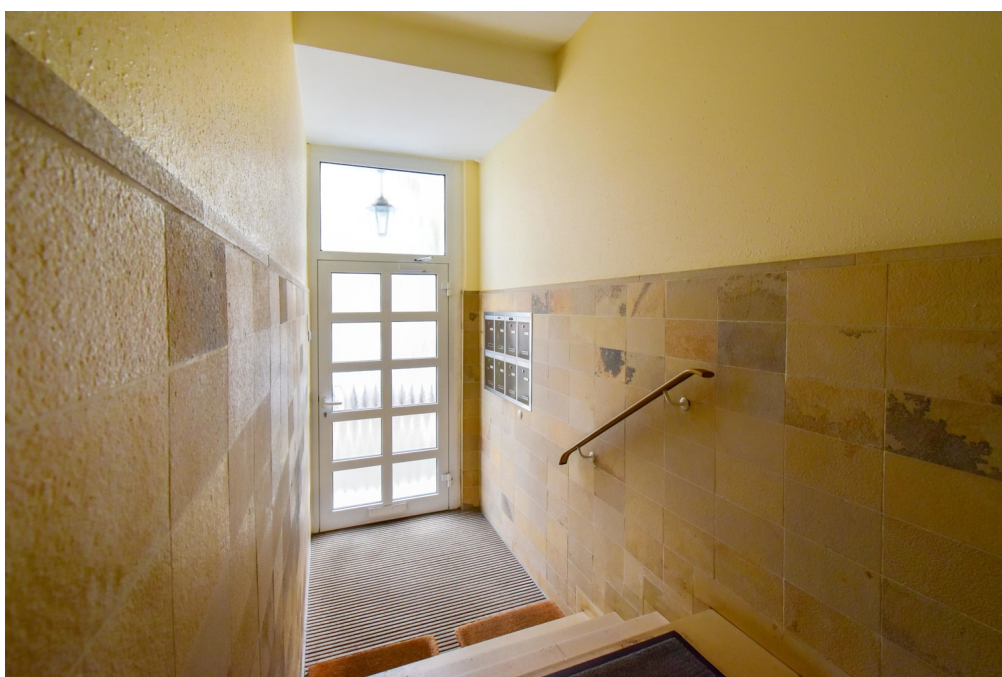
CODICE OGGETTO: 25029002 - 45128 Essen / Südviertel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25029002 - 45128 Essen / Südviertel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25029002 - 45128 Essen / Südviertel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25029002 - 45128 Essen / Südviertel

## 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: 25029002 - 45128 Essen / Südviertel**

## Una prima impressione

Diese ansprechende 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten 8-Parteienhauses aus dem Baujahr 1955 und wurde im Jahr 2011 umfangreich saniert. Aufteilung & Ausstattung: Beim Betreten der Wohnung befindet sich auf der linken Seite das moderne Badezimmer, das mit einer Duschwanne und einem Bidet ausgestattet ist. Direkt daneben gibt es ein separates Gäste-WC. Der Flur führt weiter in die geräumige Wohnküche, die Platz für eine gemütliche Essecke bietet. Von hier aus hat man Zugang auf den kleinen, aber feinen Balkon – ideal für ein entspanntes Frühstück an der frischen Luft. Das großzügige Wohnzimmer überzeugt mit viel Licht und einer offenen Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie auf den angrenzenden Eckbalkon, der zusätzlichen Platz im Freien bietet. Das Schlafzimmer, welches ebenfalls über den Flur erreichbar ist, bietet eine angenehme Rückzugsmöglichkeit. Ein wohnlich ausgebauter Raum im Dachgeschoss, der als Nutzfläche dient, ist über das Treppenhaus erreichbar. Ergänzt durch ein separates WC und Waschbecken, bietet er ideale Voraussetzungen als Home-Office, Hobbyraum oder Gästezimmer. Weiterer Stauraum & Stellplatz: Im Keller stehen zwei Kellerräume zur Verfügung, die zusätzlichen Stauraum bieten. Ein Tiefgaragenstellplatz wurde bisher angemietet und kann gegebenenfalls übernommen werden. Fazit: Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, die moderne Sanierung sowie die beiden Balkone, die für eine besondere Wohnqualität sorgen. Der zusätzliche Raum im Dachgeschoss rundet das attraktive Gesamtangebot ab. Ideal für Singles oder Paare, die eine Wohnung in guter Lage suchen!

**CODICE OGGETTO: 25029002 - 45128 Essen / Südviertel**

## Dettagli dei servizi

- 2-Zimmer-Wohnung
- Komplettsanierung im Jahr 2011
- Parkettboden in den Wohnräumen
- Modernes Bad mit Fußbodenheizung, elektrischem Heizkörper für Handtücher, Duschwanne und Bidet
- Separates Gäste-WC
- Einbauküche
- Zwei Balkone
- Wohnlich ausgebauter Dachraum mit separatem WC
- zwei Kellerräume
- 1 TG-Stellplatz zur Miete
- Ruhige, gepflegte Wohnlage in einem 8-Parteienhaus

**CODICE OGGETTO: 25029002 - 45128 Essen / Südviertel**

## Tutto sulla posizione

Das Südviertel befindet sich geografisch südlich des Essener Hauptbahnhofs und der Innenstadt. In unmittelbarer Nähe liegt auch der beliebte Stadtteil Rüttenscheid. Dank dieser zentralen Lage ist das Südviertel hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden, sodass sowohl die umliegenden Stadtteile als auch das gesamte Ruhrgebiet schnell und bequem erreichbar sind. Neben seiner wirtschaftlichen Bedeutung bietet das Südviertel auch ein vielfältiges kulturelles Angebot. Der Stadtgarten, eine großzügige Parkanlage, lädt mit seinen Grünflächen und Spazierwegen zur Erholung ein. In unmittelbarer Nähe befinden sich das Aalto-Theater, bekannt für seine Opernaufführungen, und die Philharmonie Essen, die ein vielfältiges Konzertprogramm bietet. Das Südviertel vereint wirtschaftliche Stärke mit kultureller Vielfalt und hoher Lebensqualität. Die Mischung aus modernen Bürogebäuden, kulturellen Einrichtungen und grünen Oasen macht es zu einem attraktiven Standort für Unternehmen, Bewohner und Besucher gleichermaßen.

**CODICE OGGETTO: 25029002 - 45128 Essen / Südviertel**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.11.2028. Endenergieverbrauch beträgt 110.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**CODICE OGGETTO: 25029002 - 45128 Essen / Südviertel**

## 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)