

Essen – Burgaltendorf

# Attraktive Maisonette-Wohnung mit zwei Terrassen und kleinem Garten und mit toller Aussicht

Objektnummer: 25061010



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

KAUFPREIS: 345.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 102 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 25061010 - 45289 Essen – Burgaltendorf

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

Objektnummer: 25061010 - 45289 Essen – Burgaltendorf

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25061010   |
| Wohnfläche   | ca. 102 m² |
| Zimmer       | 3.5        |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 1996       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 345.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp | Maisonette                                                                |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 7 m²                                                                  |
| Ausstattung | Terrasse, Einbauküche, Balkon                                             |

Objektnummer: 25061010 - 45289 Essen – Burgaltendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 108.00 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 27.07.2027     | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1996              |

Objektnummer: 25061010 - 45289 Essen – Burgaltendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25061010 - 45289 Essen – Burgaltendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25061010 - 45289 Essen – Burgaltendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25061010 - 45289 Essen – Burgaltendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25061010 - 45289 Essen – Burgaltendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25061010 - 45289 Essen – Burgaltendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25061010 - 45289 Essen – Burgaltendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25061010 - 45289 Essen – Burgaltendorf

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0234 - 97 88 894 0

Shop Bochum | Hattinger Straße 44 | 44789 Bochum | bochum@von-poll.com

Objektnummer: 25061010 - 45289 Essen – Burgaltendorf

## Ein erster Eindruck

Das Mehrfamilienhaus mit dieser großzügig geschnittenen Maisonette-Wohnung wurde im Jahr 1996 errichtet. Die Eigentümergemeinschaft besteht aus nur vier Parteien. Die Wohnung im Erdgeschoss und Gartengeschoss verfügt, ausgehend von der geräumigen Diele mit Garderobe, über einen großzügigen Wohn-/Essbereich mit Zugang auf einen großen Balkon in Süd-Ausrichtung, der einen phantastischen, unverbauten Ausblick bietet. Die Küche, ein Kinder- oder Arbeitszimmer und ein Duschbad komplettieren das Erdgeschoss.

Im Gartengeschoss befinden sich ein großes Schlaf- oder Kinderzimmer mit Zugang auf eine Terrasse und in den Garten sowie ein weiteres Bad, das mit einer Badewanne ausgestattet ist.

Ein Kellerraum zur alleinigen Nutzung, ein gemeinschaftlich nutzbarer Wasch- und Trockenraum sowie ein Fahrradkeller, eine Garage und ein Stellplatz vor der Garage ergänzen das Angebot.

Objektnummer: 25061010 - 45289 Essen – Burgaltendorf

## Ausstattung und Details

- Im Erdgeschoss großer Balkon mit schöner Aussicht
- Im Gartengeschoss schöne Terrasse und kleiner Garten zur alleinigen Nutzung
- Bodenbelag Laminat, bzw. Fliesen
- Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung und mit Rollläden
- Zwei Bäder mit Dusche, bzw. mit Badewanne
- Einbauküche
- Kellerraum zur alleinigen Nutzung und mehrere Gemeinschaftskeller
- Garage und Stellplatz vor der Garage

Objektnummer: 25061010 - 45289 Essen – Burgaltendorf

## Alles zum Standort

Das Mehrfamilienhaus mit dieser attraktiven Eigentumswohnung liegt, geschützt in zweiter Reihe, in einer ruhigen Anliegerstraße in der Nähe der Stadtgrenzen zu Bochum und Hattingen in Essen-Burgaltendorf.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die Ruhr und die Ruhrauen sowie ausgedehnte Grünflächen bieten vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Die Immobilie verfügt durch die Nähe zu der Autobahn A44 und von dort auf die A52 und A40 über eine hervorragende überörtliche Anbindung in alle Richtungen. An der nahe gelegenen Haltestelle verkehren mehrere Buslinien.

Objektnummer: 25061010 - 45289 Essen – Burgaltendorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.7.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 108.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25061010 - 45289 Essen – Burgaltendorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Kayka

---

Hattinger Straße 44, 44789 Bochum

Tel.: +49 234 - 97 88 894 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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