Essen / Südviertel

Wohnen-Leben-Genießen! Charmante ETW mit 2 Balkonen

Objektnummer: 25029002

KAUFPREIS: 275.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 83 m² • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 25029002 - 45128 Essen / Südviertel

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

Objektnummer: 25029002 - 45128 Essen / Südviertel

Auf einen Blick

Objektnummer	25029002
Wohnfläche	ca. 83 m²
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1955

Kaufpreis	275.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2011
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 28 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25029002 - 45128 Essen / Südviertel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	110.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.11.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1955

Objektnummer: 25029002 - 45128 Essen / Südviertel

Die Immobilie

Objektnummer: 25029002 - 45128 Essen / Südviertel

Die Immobilie

Objektnummer: 25029002 - 45128 Essen / Südviertel

Die Immobilie

Objektnummer: 25029002 - 45128 Essen / Südviertel

Die Immobilie

Objektnummer: 25029002 - 45128 Essen / Südviertel

Die Immobilie

Objektnummer: 25029002 - 45128 Essen / Südviertel

Die Immobilie

Objektnummer: 25029002 - 45128 Essen / Südviertel

Die Immobilie

Objektnummer: 25029002 - 45128 Essen / Südviertel

Die Immobilie

Objektnummer: 25029002 - 45128 Essen / Südviertel

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: 25029002 - 45128 Essen / Südviertel

Ein erster Eindruck

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!

Objektnummer: 25029002 - 45128 Essen / Südviertel

Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 25029002 - 45128 Essen / Südviertel

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25029002 - 45128 Essen / Südviertel

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.11.2028. Endenergieverbrauch beträgt 110.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 25029002 - 45128 Essen / Südviertel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Frank Kups

Rüttenscheider Straße 160 Essen
E-Mail: essen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com