

Essen / Kray

Hier ist das Nest schon gemacht! Neuwertige DHH  
für Familien mit großem Sonnengarten.

Número de propiedad: 25029005



PRECIO DE COMPRA: 650.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 125,95 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 537 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25029005 - 45309 Essen / Kray

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25029005 - 45309 Essen / Kray

## De un vistazo

Número de propiedad	25029005	Precio de compra	650.000 EUR
Superficie habitable	ca. 125,95 m <sup>2</sup>	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Estado de la propiedad	como nuevo
Habitaciones	5	Método de construcción	Sólido
Dormitorios	4	Espacio utilizable	ca. 44 m <sup>2</sup>
Baños	1	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Año de construcción	2017		
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje, 1 x Otros		

Número de propiedad: 25029005 - 45309 Essen / Kray

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas natural ligero	Demanda de energía final	40.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	29.08.2027	Clase de eficiencia energética	A
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2017

Número de propiedad: 25029005 - 45309 Essen / Kray

## La propiedad





Número de propiedad: 25029005 - 45309 Essen / Kray

## La propiedad



Número de propiedad: 25029005 - 45309 Essen / Kray

## La propiedad



Número de propiedad: 25029005 - 45309 Essen / Kray

## La propiedad





Número de propiedad: 25029005 - 45309 Essen / Kray

## La propiedad



Número de propiedad: 25029005 - 45309 Essen / Kray

## La propiedad



Número de propiedad: 25029005 - 45309 Essen / Kray

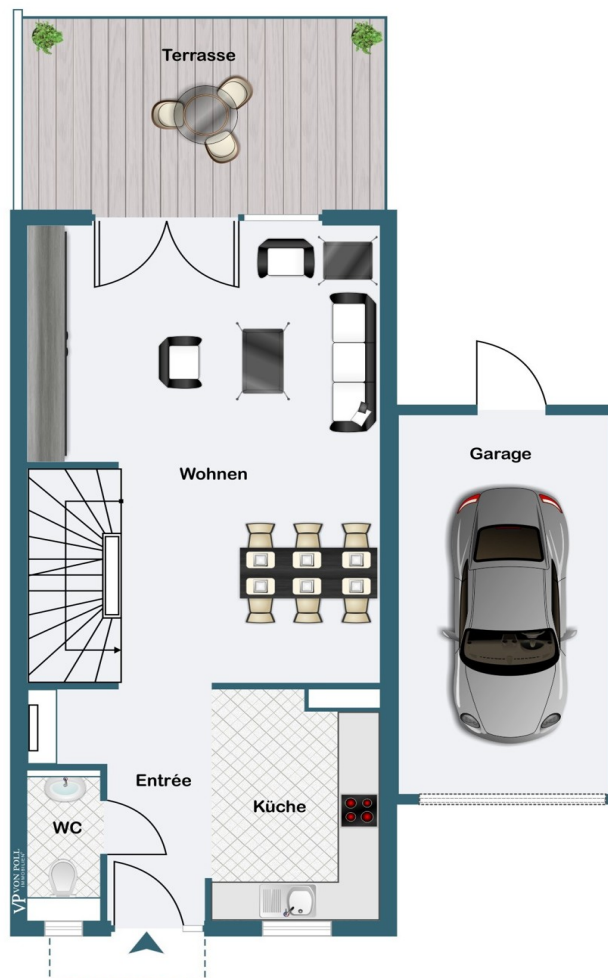
## La propiedad

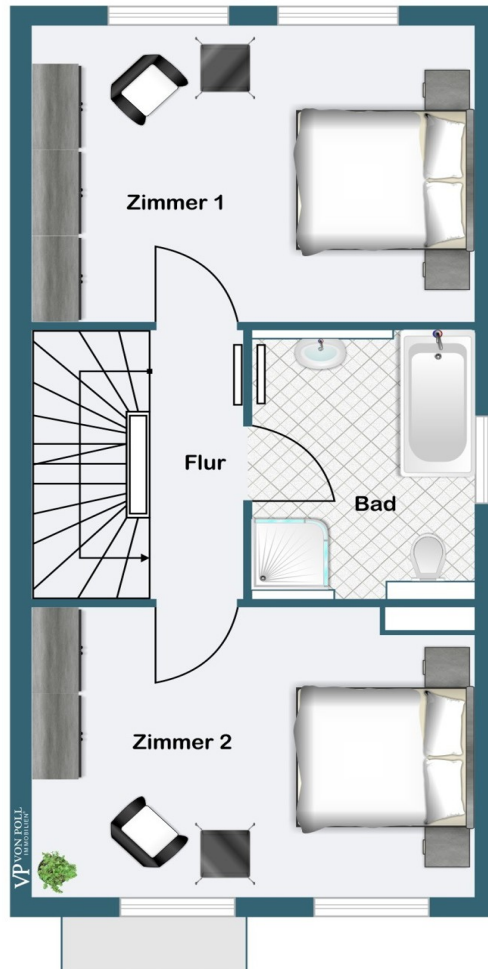




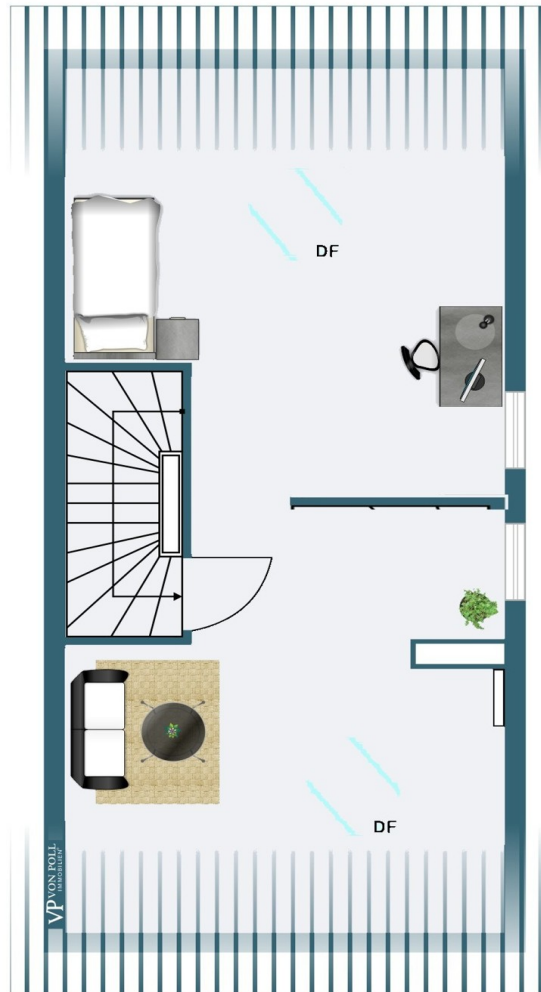
Número de propiedad: 25029005 - 45309 Essen / Kray

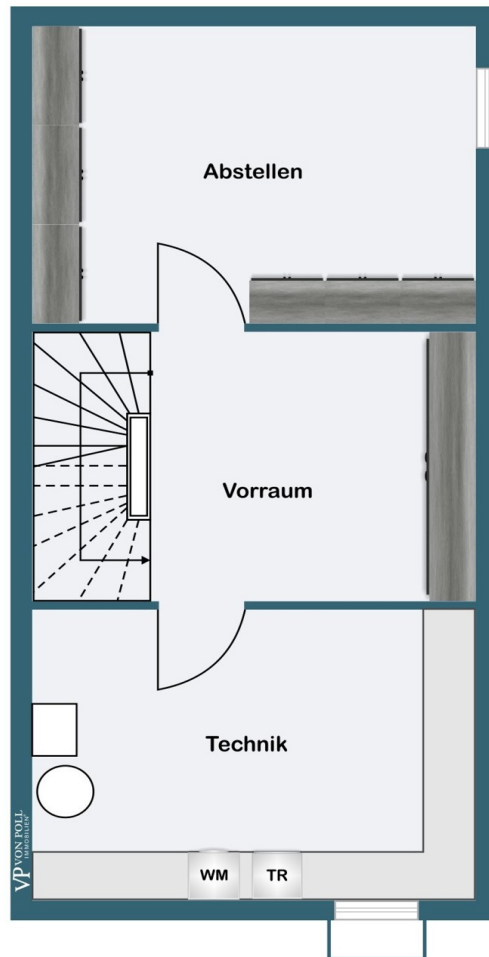
## Planos de planta











Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25029005 - 45309 Essen / Kray

## Una primera impresión

Zum Verkauf steht eine charmante Doppelhaushälfte, die 2017 fertiggestellt wurde und sich in einem neuwertigen Zustand präsentiert. Mit einer Wohnfläche von ca. 126 m<sup>2</sup> bietet dieses voll unterkellerte Haus eine durchdachte Raumaufteilung und ausreichend Platz auf 2,5 Ebenen, das ideal für Familien geeignet ist. Offener Wohn- und Essbereich – Der Mittelpunkt des Hauses Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich, der durch seine offene Gestaltung besticht. Bodentiefe Fenster sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und ermöglichen den direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten. Die angrenzende Küche ist mit einer praktischen Durchreiche zum Essbereich ausgestattet. Zusätzlich befindet sich im Eingangsbereich ein modernes Gäste-WC. Komfortables Obergeschoss mit modernen Schlafzimmern Im Obergeschoss befinden sich zwei geräumige Schlafzimmer, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Das stilvolle Badezimmer ist mit hochwertigen Sanitärobjekten ausgestattet und bietet genügend Platz für die gesamte Familie. Vielfältig nutzbares Dachstudio Ein besonderes Highlight ist das ausgebaute Dachgeschoss. Hier stehen zwei weitere Räume zur Verfügung, die flexibel als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Hobbyraum genutzt werden können. Diese Etage bietet eine angenehme Rückzugsmöglichkeit und ergänzt das Raumangebot ideal. Zusätzlicher Stauraum und moderne Technik Der Keller der Immobilie bietet zusätzlichen Stauraum sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Eine installierte Alarmanlage sorgt für ein hohes Maß an Sicherheit. Eine moderne Solaranlage unterstützt die Energieversorgung des Hauses und trägt zur Senkung der Betriebskosten bei. Zudem sorgt eine Fußbodenheizung in allen Wohnräumen für angenehmen Wohnkomfort und ein behagliches Raumklima. Attraktiver Außenbereich mit Garten und Stellplätzen Die Doppelhaushälfte verfügt über eine einladende Terrasse und einen gepflegten Garten, der mit einem praktischen Gartenhaus ausgestattet ist. Hier finden Sie zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte und -möbel. Hinter dem Gartenhaus befindet sich eine weitere Terrasse. Eine Garage sowie ein Stellplatz auf dem Grundstück bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge. Fazit: Ein modernes Zuhause mit viel Komfort Diese Doppelhaushälfte bietet modernes Wohnen mit einem großzügigen Platzangebot und einer zeitgemäßen Ausstattung. Sie ist das ideale Zuhause für Familien, die Wert auf Komfort und Qualität legen. Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie!

Número de propiedad: 25029005 - 45309 Essen / Kray

## Detalles de los servicios

- charmante Doppelhaushälfte
- Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss, Keller
- Großzügiger Wohn-und Essbereich
- als Wohnfläche ausgebauter Dachstudio
- Fußbodenheizung
- Terrasse
- Garten mit Gartenhaus und 2. Terrasse
- Alarmanlage
- Solaranlage
- Garage
- Stellplätze

Número de propiedad: 25029005 - 45309 Essen / Kray

## Todo sobre la ubicación

Essen-Kray Essen-Kray ist ein Stadtteil mit einer reichen Geschichte und einer lebendigen Gegenwart. Die Mischung aus Wohngebieten, Grünflächen, guter Infrastruktur und einem aktiven sozialen Leben macht Kray zu einem attraktiven Ort zum Leben und Arbeiten. In unmittelbarer Nähe finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen. Trotz der industriellen Vergangenheit hat sich Kray zu einem modernen und lebenswerten Stadtteil entwickelt, der für viele Menschen eine Heimat bietet. Die Verkehrsanbindung in Kray ist hervorragend. Der Stadtteil wird von mehreren Bus- und Straßenbahnlinien bedient, die eine schnelle Verbindung ins Essener Stadtzentrum und in benachbarte Stadtteile gewährleisten. Die Autobahnen A40 und A52 sind ebenfalls schnell erreichbar, was den Stadtteil besonders für Pendler attraktiv macht.



Número de propiedad: 25029005 - 45309 Essen / Kray

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.8.2027. Endenergiebedarf beträgt 40.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist A.

Número de propiedad: 25029005 - 45309 Essen / Kray

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)