

Essen / Werden

# Perfekt! - Leben im ABTEIBLICK Helle, moderne Wohnung direkt zum Einziehen!

Objektnummer: 24029030



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

**KAUFPREIS: 650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 24029030 - 45239 Essen / Werden

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

Objektnummer: 24029030 - 45239 Essen / Werden

## Auf einen Blick

Objektnummer	24029030
Wohnfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2016
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	650.000 EUR
Wohnungstyp	
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 7 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24029030 - 45239 Essen / Werden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergiebedarf	19.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.07.2027	Energie- Effizienzklasse	A+
Befuerung	Erdwärme		

Objektnummer: 24029030 - 45239 Essen / Werden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24029030 - 45239 Essen / Werden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24029030 - 45239 Essen / Werden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24029030 - 45239 Essen / Werden

## Die Immobilie





Objektnummer: 24029030 - 45239 Essen / Werden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24029030 - 45239 Essen / Werden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24029030 - 45239 Essen / Werden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24029030 - 45239 Essen / Werden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24029030 - 45239 Essen / Werden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24029030 - 45239 Essen / Werden

## 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: 24029030 - 45239 Essen / Werden

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung, die moderne Eleganz und durchdachte Funktionalität perfekt miteinander vereint. Diese großzügig geschnittene Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss einer stilvollen 5-geschossigen Wohnanlage (Baujahr 2016) überzeugt durch ihre klassisch-moderne Architektur und hochwertige Materialien, die ein besonders angenehmes Wohnambiente schaffen. Raumaufteilung und Ausstattung: Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine langgezogene Diele, die alle Wohnräume miteinander verbindet. Zunächst erreichen Sie das behagliche Schlafzimmer mit einem modernen Bad en Suite – ein echtes Highlight für Ihre persönliche Rückzugszone. Von hier aus gelangen Sie auch auf einen der beiden Balkone der Wohnung. Direkt neben dem Schlafzimmer liegt das flexibel nutzbare Arbeits- oder Kinderzimmer. Gleich gegenüber befindet sich das zweite Duschbad – ideal für Gäste oder zusätzliche Flexibilität im Alltag. Der weitläufige Wohn- und Essbereich mit einer offenen, hochwertigen Küche bildet das Herzstück der Wohnung. Er ist durch zwei große Flügeltüren lichtdurchflutet, die auf den zweiten Balkon führen und für ein angenehmes Wohngefühl sorgen. Zusätzliche Annehmlichkeiten: Zu Ihrer neuen Wohnung gehört selbstverständlich auch ein Kellerraum und ein Tiefgaragenstellplatz, der Ihnen zusätzlichen Stauraum und bequeme Parkmöglichkeiten bietet. Das Haus selbst ist mit einem modernen Aufzug ausgestattet, der Ihnen den Zugang zur Wohnung und zu den Gemeinschaftsbereichen erleichtert. Fazit: Diese Wohnung bietet alles, was man sich für ein komfortables und stilvolles Leben wünschen kann. Ob als Paar, kleine Familie oder für anspruchsvolle Singles – hier erwartet Sie ein Zuhause, das mit seiner hochwertigen Ausstattung und durchdachten Raumaufteilung neue Maßstäbe setzt. Lassen Sie sich von dieser Wohnung begeistern! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese exklusive Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen.

Objektnummer: 24029030 - 45239 Essen / Werden

## Ausstattung und Details

- Bevorzugte Wohngegend
- Wohnanlage "Abteiblick"
- Klassisch-moderne Architektur
- Hochwertige Materialien und Ausstattung
- sehr gepflegter Zustand
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche
- 2 Bäder, davon eines en Suite
- Fußbodenheizung
- 2 Balkone
- Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz
- Barrierefreier Zugang durch Aufzug
- Erdwärme



Objektnummer: 24029030 - 45239 Essen / Werden

## Alles zum Standort

Essen-Werden Dieses einzigartige Objekt befindet sich in Essen-Werden. Die Lage besticht durch ihre Idylle, die Nähe zur Ruhr und zur charmanten Altstadt mit kleinen mittelalterlichen Gassen in denen man individuelle Geschäfte, Cafés und Restaurants finden kann. Einen ausgesprochen hohen Freizeitwert bietet zudem der nahe gelegene Baldeneysee. Selbstverständlich ist auch eine Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs, Ärzten und Apotheken ausreichend sichergestellt. Mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich in der Nähe. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, eine S-Bahn Verbindung nach Essen und Düsseldorf sowie der schnell erreichbare Autobahnanschluss zur A52 runden den Standort ab. Diese attraktive Wohnung liegt nur fünf Gehminuten vom Herzen der Innenstadt von Werden entfernt.

**Objektnummer: 24029030 - 45239 Essen / Werden**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.7.2027. Endenergiebedarf beträgt 19.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Objektnummer: 24029030 - 45239 Essen / Werden

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)