

Essen

# 3-Zimmerwohnung in Huttrop

Objektnummer: 2525001



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

**KAUFPREIS: 130.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 73 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 2525001 - 45138 Essen

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

Objektnummer: 2525001 - 45138 Essen

## Auf einen Blick

|              |                       |                       |                                                                           |
|--------------|-----------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 2525001               | Kaufpreis             | 130.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 73 m <sup>2</sup> | Wohnungstyp           | Etagenwohnung                                                             |
| Zimmer       | 3                     | Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 2                     |                       |                                                                           |
| Badezimmer   | 1                     |                       |                                                                           |
| Baujahr      | 1969                  | Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |

Objektnummer: 2525001 - 45138 Essen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                             |
|----------------------------|------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         | Energieausweis              | Bedarfsausweis              |
| Energieausweis gültig bis  | 28.07.2031 | Endenergiebedarf            | 100.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
|                            |            | Energie-Effizienzklasse     | D                           |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1999                        |

Objektnummer: 2525001 - 45138 Essen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2525001 - 45138 Essen

## Die Immobilie



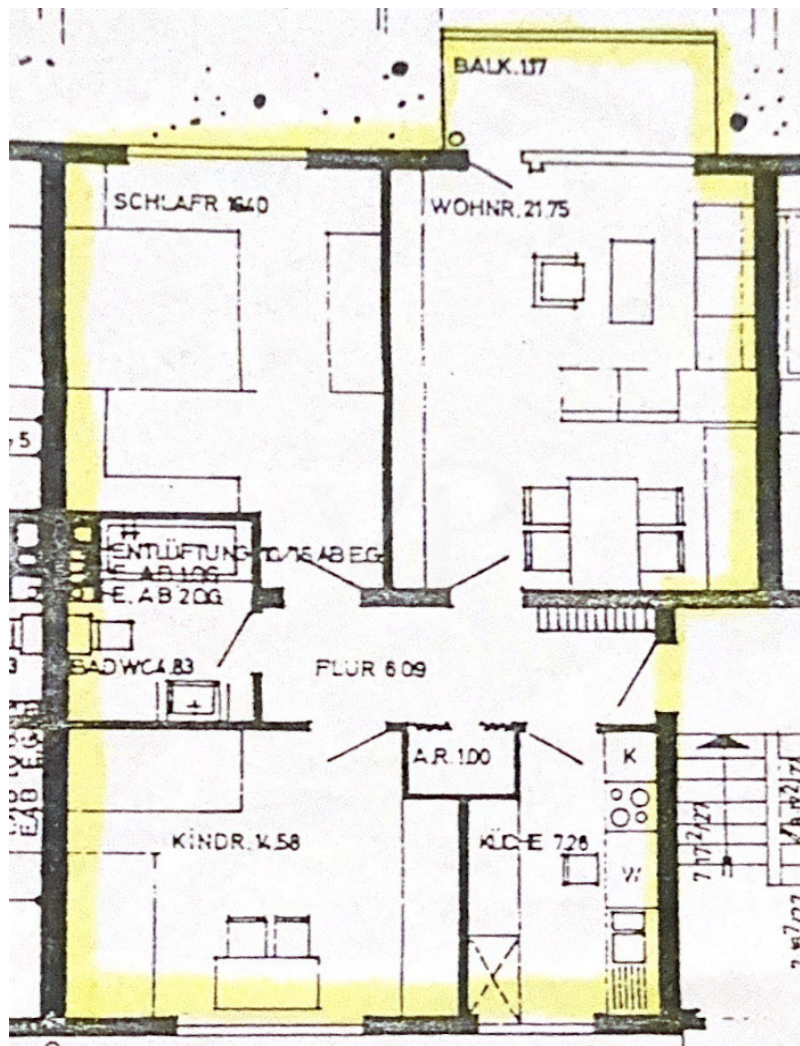
Objektnummer: 2525001 - 45138 Essen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2525001 - 45138 Essen

## 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: 2525001 - 45138 Essen**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte Etagenwohnung im 1969 erbauten Mehrfamilienhaus. Mit einer Wohnfläche von ca. 73 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung eine gut durchdachte Raumaufteilung, die sich auf drei Zimmer verteilt. Die Wohnung befindet sich in einem ordentlichen Zustand und ist aktuell vermietet. Ein besonderes Merkmal der Wohnung ist der große Balkon, der einen zusätzlichen Außenbereich bietet und Platz für Sitzgelegenheiten im Freien bereithält. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in den Flur, der direkten Zugang zu allen weiteren Räumen bietet. Die Küche ist funktional gestaltet und bietet sowohl ausreichend Platz für die Zubereitung von Mahlzeiten wie auch für eine Sitz- und Essmöglichkeit. Angrenzend befindet sich der Wohnbereich, der durch seine Größe Vielseitigkeit in der Nutzung ermöglicht. Die beiden Schlafzimmer sind gut proportioniert und bieten reichlich Raum für individuelle Einrichtungsideen. Ein Schlafzimmer könnte als Hauptschlafzimmer genutzt werden, während das zweite als Kinder-, Gästezimmer oder Büro geeignet ist. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet dadurch sowohl Entspannung nach einem langen Arbeitstag als auch die Möglichkeit, den Tag mit einer erfrischenden Dusche zu beginnen. Zeitlose Fliesen und Armaturen wurden verwendet, um den Raum funktional und dennoch angenehm zu gestalten. Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist die zentrale Lage mit schnellen Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Dies macht die Wohnung besonders attraktiv für Familien, Paare oder Einzelpersonen, die Wert auf eine gut entwickelte Infrastruktur legen. Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein zur Wohnung gehörender Kellerraum. Zudem ist die Wohnung an das zentrale Heizsystem des Hauses angeschlossen, was eine effiziente Wärmeversorgung gewährleistet. Ein gemeinschaftlicher Waschkeller und ein großer Trockenraum steht den Bewohnern ebenfalls zur Verfügung. Ebenso besteht die Möglichkeit eine Waschmaschine in der Wohnung anzuschließen. Die Hausgemeinschaft ist geprägt von einem freundlichen und respektvollen Miteinander und die gepflegten Außenanlagen runden das positive Gesamtbild ab.

Objektnummer: 2525001 - 45138 Essen

## Alles zum Standort

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in dem Stadtteil Huttrop in Essen. Eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist vorhanden. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Schulen, die eine hohe Lebensqualität für die Bewohner bieten. Essen, eine Großstadt im Ruhrgebiet, ist bekannt für ihre industrielle Vergangenheit und ihre kulturelle Vielfalt. Die Stadt bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Theater, Museen und Parks. Zudem verfügt Essen über ein ausgezeichnetes Bildungs- und Gesundheitssystem sowie eine gut ausgebaute Infrastruktur. Die Region rund um Essen besticht durch ihre Nähe zu anderen großen Städten wie Duisburg, Dortmund und Düsseldorf. Sie ist sowohl wirtschaftlich als auch kulturell sehr vielfältig und bietet eine vielschichtige Umgebung für Familien, Berufstätige und Studenten. Mit einer starken Industriepräsenz und einer lebendigen Kulturszene ist die Region ein attraktiver Wohnort für Menschen jeden Alters.

**Objektnummer: 2525001 - 45138 Essen**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.7.2031. Endenergiebedarf beträgt 100.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 2525001 - 45138 Essen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alina Karla

---

Poststraße 9 Velbert  
E-Mail: [velbert@von-poll.com](mailto:velbert@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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