

Essen

# Vorfreude ist die schönste Freude! Schicke Eigentumswohnung mit Sonnenterrasse und Garage

Property ID: 24029006



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

PURCHASE PRICE: 395.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 113 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4

Property ID: 24029006 - 45359 Essen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24029006 - 45359 Essen

## At a glance

Property ID	24029006	Purchase Price	395.000 EUR
Living Space	ca. 113 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2010
Rooms	4	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use
Year of construction	1989		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 24029006 - 45359 Essen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	117.22 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	06.09.2033	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2010

Property ID: 24029006 - 45359 Essen

## The property



Property ID: 24029006 - 45359 Essen

## The property



Property ID: 24029006 - 45359 Essen

## The property



Property ID: 24029006 - 45359 Essen

## The property





Property ID: 24029006 - 45359 Essen

## The property



Property ID: 24029006 - 45359 Essen

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24029006 - 45359 Essen

## A first impression

Vorfreude ist die schönste Freude! Schicke Eigentumswohnung mit schöner Sonnenterrasse und Garage Diese Eigentumswohnung liegt im Erdgeschoß eines 1989 erbauten 2-Familienhauses in Essen Schönebeck. Bereits das äußere Erscheinungsbild des Objektes ist sehr ansprechend und einladend. Die weiße Fassade des Hauses wirkt sehr gepflegt und der große Vorplatz mit Garage und Stellplatz sind großzügig und komfortabel angelegt. Sie können bequem mit Ihrem PKW vorfahren und gelangen so ohne lästige Parkplatzsuche direkt vor Ihren eigenen Hauseingang. Auf einer Fläche von ca. 113m<sup>2</sup> bietet Ihnen die Wohnung insgesamt vier Zimmer und viele Gestaltungsmöglichkeiten. Die Diele mit Garderobe und Gäste-WC führt Sie in das ca. 34m<sup>2</sup> große, sehr schöne Wohnzimmer. Eine breite Glas-Schiebetür mit Blick auf die Terrasse und in den Garten lässt viel Licht herein und ein weißer, hochwertiger Kamin sorgt für eine behagliche Atmosphäre. Durch den L-förmigen Schnitt des Raumes ergeben sich diverse Einrichtungsvarianten, denn ein großer Familien-Esstisch findet hier ebenso Platz wie ein gemütlicher Sofabereich am Kamin. Die ca. 12m<sup>2</sup> große Küche ist ebenfalls gut geschnitten, so dass Sie auch hier Ihre Wünsche perfekt realisieren können. Über einen kleinen Flur gelangen Sie in den rechten Bereich der Wohnung, in dem ein Gäste- oder Kinderzimmer sowie das Schlafzimmer mit einem weiteren, direkt angeschlossenen Raum liegen. Richten Sie hier Ihr Ankleidezimmer oder auch Ihr Homeoffice ein. Das daneben liegende helle Bad ist mit weißen Fliesen ausgestattet, verfügt über Badewanne und Dusche sowie ein Fenster zum Garten. Die Wohnung ist insgesamt sehr gepflegt und in äußerst gutem Zustand. Ein besonderes Plus ist die ca. 20m<sup>2</sup> große Terrasse am Wohnzimmer auf der sich Sonnenstunden herrlich genießen lassen, der schön angelegte Garten und der große Vorplatz mit Garage. Zur Wohnung gehört außerdem ein geräumiger Kellerraum. Im Untergeschoß befindet sich eine Gemeinschafts-Waschküche, die Ihnen zur Nutzung zur Verfügung steht. Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben und wir Sie für diese Immobilie begeistern können, stehen wir Ihnen gerne mit weiteren Informationen und für einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Wir freuen uns auf Sie!

Property ID: 24029006 - 45359 Essen

## Details of amenities

- Ruhige, grüne Wohnlage
- Überwiegend 1-bis 2-geschossige Bebauung im Wohnumfeld
- Sehr gepflegte Erdgeschoßwohnung in 2-Familienhaus
- Sehr guter Zustand
- Großer Wohn-/Eßbereich
- Kamin
- Gäste WC
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Große Sonnenterrasse
- Garten zur Gemeinschaftsnutzung
- Blick ins Grüne
- Großer Kellerraum
- Gemeinschaftswaschküche
- Eigener Vorplatz mit Garage und Stellplatz
- Eigener Eingang

Property ID: 24029006 - 45359 Essen

## All about the location

Schönebeck macht seinem Namen alle Ehre! Im Westen der Stadt Essen, umgeben vom Naturschutzgebiet Winkhauser Tal, genießen die Bewohner Schönebecks eine ruhige und naturnahe Lage zum Wohnen und Leben. Die Nähe zur angrenzenden Stadt Mülheim an der Ruhr und die Lage im Herzen des Ruhrgebiets machen Schönebeck zu einem beliebten und attraktiven Standort. Die Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs, Ärzten und Apotheken ist sehr gut. Außerdem finden Sie in Nähe hervorragende Einkaufsmöglichkeiten sowie mehrere Kitas, Grundschulen und weiterführende Schulen. Im Öffentlichen Nahverkehr wird Schönebeck von den Straßenbahnlinien 104 und 105, der Buslinie 186 und den Nachtexpresslinien NE4 und NE11 der Ruhrbahn erschlossen, womit sich Direktverbindungen in die Essener und Mülheimer Innenstadt ergeben. Kurze Wege zur Auffahrt der A 40 über die Aktienstraße, bieten Pendlern außerdem einen guten Anschluss an das gesamte Ruhrgebiet.

Property ID: 24029006 - 45359 Essen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.9.2033. Endenergiebedarf beträgt 117.22 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 24029006 - 45359 Essen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)