

Essen / Südviertel

# Wohnen-Leben-Genießen! Charmante ETW mit 2 Balkonen

Property ID: 25029002



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

**PURCHASE PRICE: 275.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 83 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 25029002 - 45128 Essen / Südviertel

- 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: 25029002 - 45128 Essen / Südviertel

## At a glance

Property ID	25029002	Purchase Price	275.000 EUR
Living Space	ca. 83 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	2	Modernisation / Refurbishment	2011
Rooms	2	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	1	Usable Space	ca. 28 m <sup>2</sup>
Bathrooms	1	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1955		

Property ID: 25029002 - 45128 Essen / Südviertel

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	110.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	21.11.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1955

Property ID: 25029002 - 45128 Essen / Südviertel

## The property



Property ID: 25029002 - 45128 Essen / Südviertel

## The property



Property ID: 25029002 - 45128 Essen / Südviertel

## The property



Property ID: 25029002 - 45128 Essen / Südviertel

## The property





Property ID: 25029002 - 45128 Essen / Südviertel

## The property



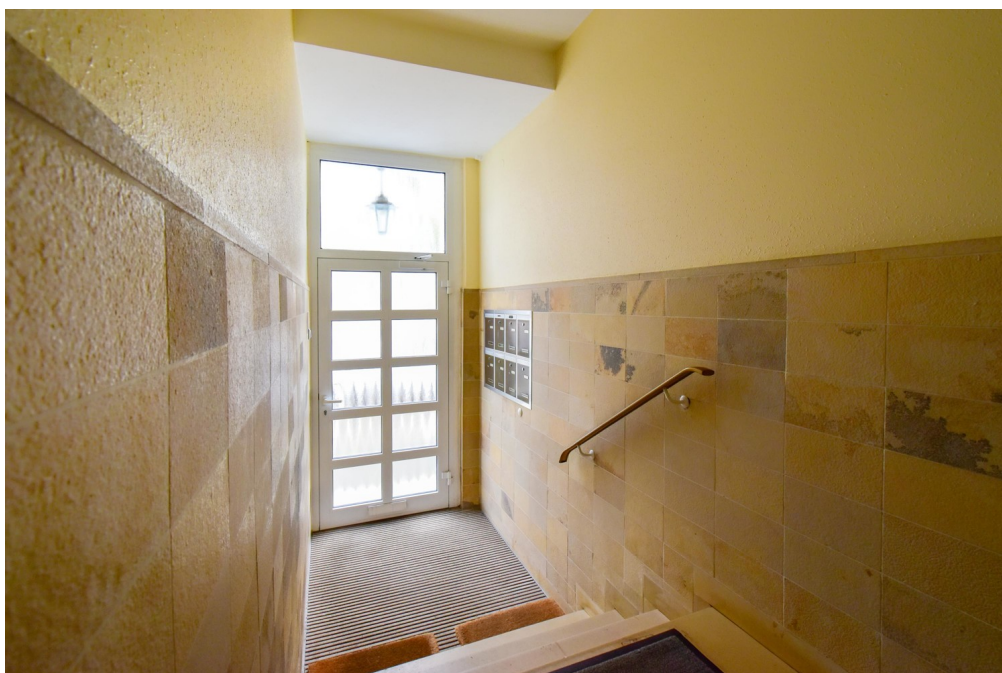
Property ID: 25029002 - 45128 Essen / Südviertel

## The property



Property ID: 25029002 - 45128 Essen / Südviertel

## The property



Property ID: 25029002 - 45128 Essen / Südviertel

## The property



Property ID: 25029002 - 45128 Essen / Südviertel

## 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: 25029002 - 45128 Essen / Südviertel

## A first impression

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!

Property ID: 25029002 - 45128 Essen / Südviertel

## Details of amenities

- 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

Property ID: 25029002 - 45128 Essen / Südviertel

## All about the location

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 Operaufführungen, 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.



Property ID: 25029002 - 45128 Essen / Südviertel

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.11.2028. Endenergieverbrauch beträgt 110.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 25029002 - 45128 Essen / Südviertel

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Frank Kups

---

Rüttenscheider Straße 160 Food

**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)