

Essen / Bergerhausen

## Attraktive ETW mit Gartennutzung zum Schönmachen in Essen-Bergerhausen

Número de propiedad: 24029027



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

PRECIO DE COMPRA: 280.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 78 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5

Número de propiedad: 24029027 - 45136 Essen / Bergerhausen

- 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: 24029027 - 45136 Essen / Bergerhausen

## De un vistazo

Número de propiedad	24029027
Superficie habitable	ca. 78 m <sup>2</sup>
Piso	1
Habitaciones	5
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1908
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	280.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 65 m <sup>2</sup>
Características	WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 24029027 - 45136 Essen / Bergerhausen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	428.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	03.10.2034	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1992

Número de propiedad: 24029027 - 45136 Essen / Bergerhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 24029027 - 45136 Essen / Bergerhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 24029027 - 45136 Essen / Bergerhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 24029027 - 45136 Essen / Bergerhausen

## La propiedad





Número de propiedad: 24029027 - 45136 Essen / Bergerhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 24029027 - 45136 Essen / Bergerhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 24029027 - 45136 Essen / Bergerhausen

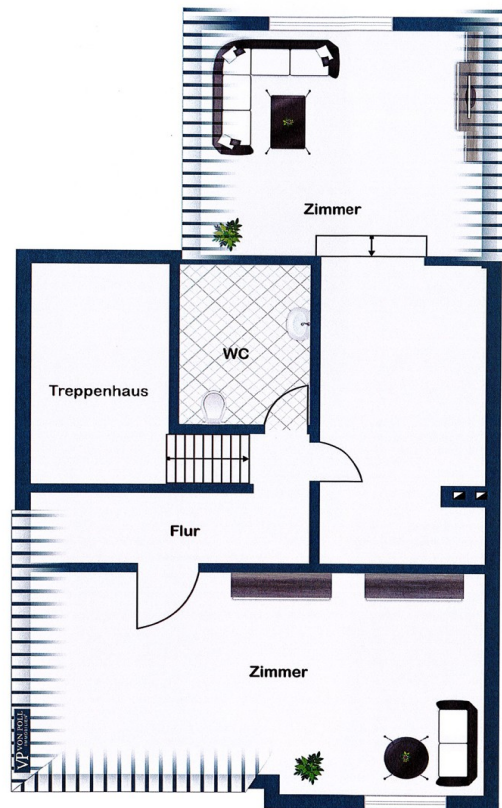
## La propiedad



Número de propiedad: 24029027 - 45136 Essen / Bergerhausen

## 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: 24029027 - 45136 Essen / Bergerhausen

## Una primera impresión

Suchen Sie nach einer Wohnung mit Charakter und Geschichte? Dann wird Sie diese ca. 90 m<sup>2</sup> große Obergeschosswohnung in einem Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1908 begeistern! Diese Immobilie vereint den Charme vergangener Zeiten mit der Möglichkeit, Ihr eigenes Wohnkonzept zu verwirklichen. Von der Diele aus gelangen Sie in zwei helle Wohnräume, die individuell genutzt werden können. Ebenso erreichen Sie über die Diele das Duschbad und die großzügig geschnittene Küche, die darauf wartet, neu gestaltet zu werden. Hier haben Sie die Freiheit, Ihre Traumküche nach Ihren Vorstellungen zu entwerfen! Ein besonderes Highlight ist der angrenzende große Wohnraum, der mit einem gemauerten Kamin ausgestattet ist und eine behagliche Gemütlichkeit ausstrahlt. Über diesen Raum gelangen Sie auch auf den kleinen, aber charmanten Balkon, der einen ruhigen Rückzugsort im Freien bietet. Ein besonderes Detail dieser Wohnung ist die wohnlich ausgebaute Nutzfläche im Dachspitz, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – ob als Arbeitszimmer, Spielzimmer oder Hobbyraum. Im Keller finden Sie hinreichend Raum für eine Waschmaschine und einen Trockner. Für kurze Wege aus dem Garten, sind hier ein WC und eine Dusche vorhanden. Für das große Fest, die schattige Sitzgelegenheit unter Obstbäumen oder gemütliche Stunden im Freien, bietet Ihnen der schöne und große Garten ausreichend Platz. Die Wohnung ist renovierungsbedürftig, bietet aber durch ihre großzügige Raumaufteilung und den historischen Charme eine hervorragende Grundlage, um ein individuelles Traumzuhaus zu gestalten. 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!

Número de propiedad: 24029027 - 45136 Essen / Bergerhausen

## Detalles de los servicios

- Ruhige Lage
- Geräumige Obergeschosswohnung in 2-Familienhaus
- Wohnlich ausgebaute Nutzfläche im Dachspitz
- Großer Wohn-/Eßbereich
- Große Küche
- Kamin
- Balkon
- Garten
- Blick ins Grüne
- Großer Keller mit Waschküche, WC und Dusche
- 1 Stellplatz vor dem Haus

Número de propiedad: 24029027 - 45136 Essen / Bergerhausen

## Todo sobre la ubicación

Essen Bergerhausen: Unter der Linde Bergerhausen unterteilt sich, getrennt durch die Ruhrallee, in Ober- und Unterbergerhausen. Zentral gelegen finden sich viele Sportmöglichkeiten. Die Bezirkssportanlage „Am Krausen Bäumchen“ liegt, wie der Name schon sagt, „Am Krausen Bäumchen“. Der Geschichte nach pflanzten die Bewohner Bergerhausens zu Ehren von Bischof Altfried von Hildesheim eine Linde – das „Krause Bäumchen“ – die der Überlieferung nach über 1000 Jahre alt wurde, ehe Blitzschlag sie 1885 zerstörte. Bis heute erinnert ein Kreuz daran. Die alte Essener Redewendung „Du bist noch lange nicht am Krausen Bäumchen“ im Sinne von „Du hast noch einiges zu tun“, bedeutet ursprünglich, dass sich ein Abtrünniger noch auf Essener Boden befand und somit der Gerichtsbarkeit des Stiftes unterstand. War er jedoch jenseits des „Krausen Bäumchens“, hatte er die Grenze zu Rellinghausen überschritten und war frei. Bergerhausen liegt zwischen Steele, Überrauch-Hinsel im Osten, die Ruhr im Südosten, Rellinghausen im Süden, Rüttenscheid und Stadtmitte im Westen und schließlich im Norden Huttrop. Die außergewöhnlich gute Verkehrsanbindung, der Anschluss an die A52, die A40 und die B227 verbindet Pendler mühelos mit dem gesamten Ruhrgebiet und der näheren Umgebung.



Número de propiedad: 24029027 - 45136 Essen / Bergerhausen

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 428.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Número de propiedad: 24029027 - 45136 Essen / Bergerhausen

## 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)