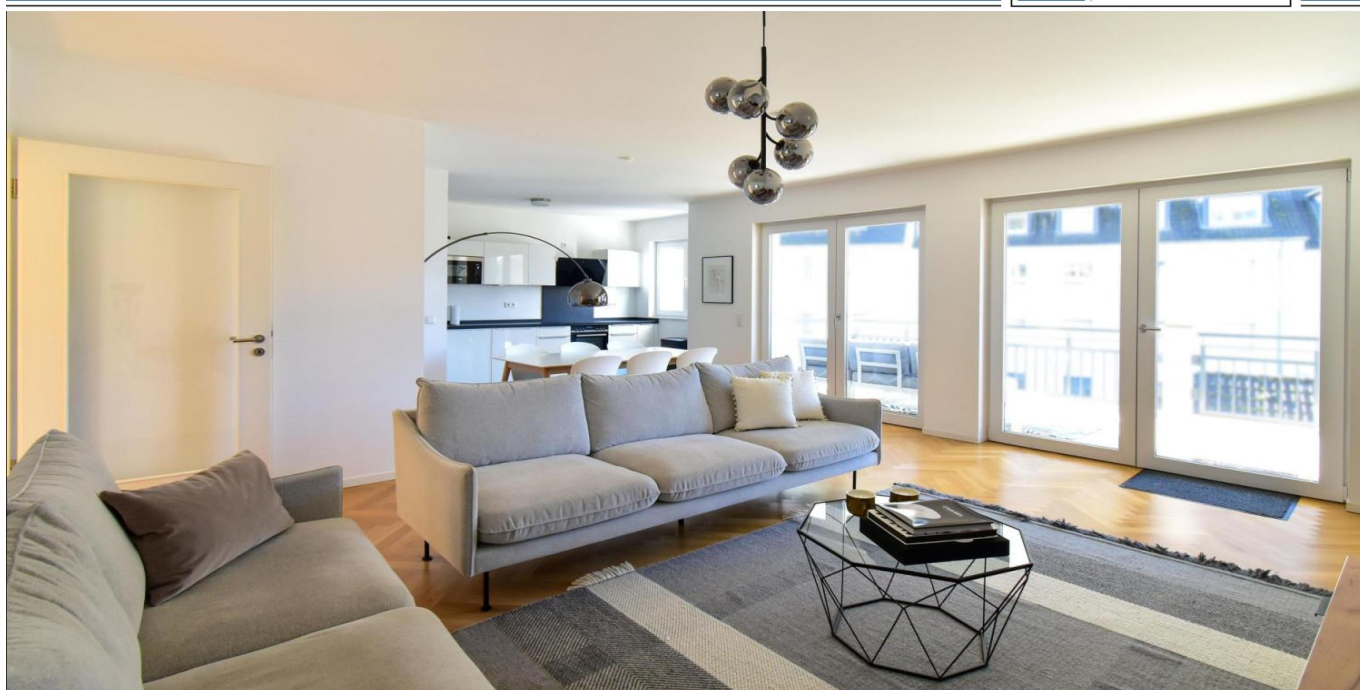


Essen / Werden

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

Número de propiedad: 24029030



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

PRECIO DE COMPRA: 650.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 120 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 24029030 - 45239 Essen / Werden

- 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: 24029030 - 45239 Essen / Werden

## De un vistazo

Número de propiedad	24029030
Superficie habitable	ca. 120 m <sup>2</sup>
Piso	2
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	2
Año de construcción	2016
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo

Precio de compra	650.000 EUR
Piso	
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 7 m <sup>2</sup>
Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24029030 - 45239 Essen / Werden

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	ELECTRICITY	Demanda de energía final	19.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	18.07.2027	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Geotérmico		

Número de propiedad: 24029030 - 45239 Essen / Werden

## La propiedad





Número de propiedad: 24029030 - 45239 Essen / Werden

## La propiedad



Número de propiedad: 24029030 - 45239 Essen / Werden

## La propiedad



Número de propiedad: 24029030 - 45239 Essen / Werden

## La propiedad





Número de propiedad: 24029030 - 45239 Essen / Werden

## La propiedad



Número de propiedad: 24029030 - 45239 Essen / Werden

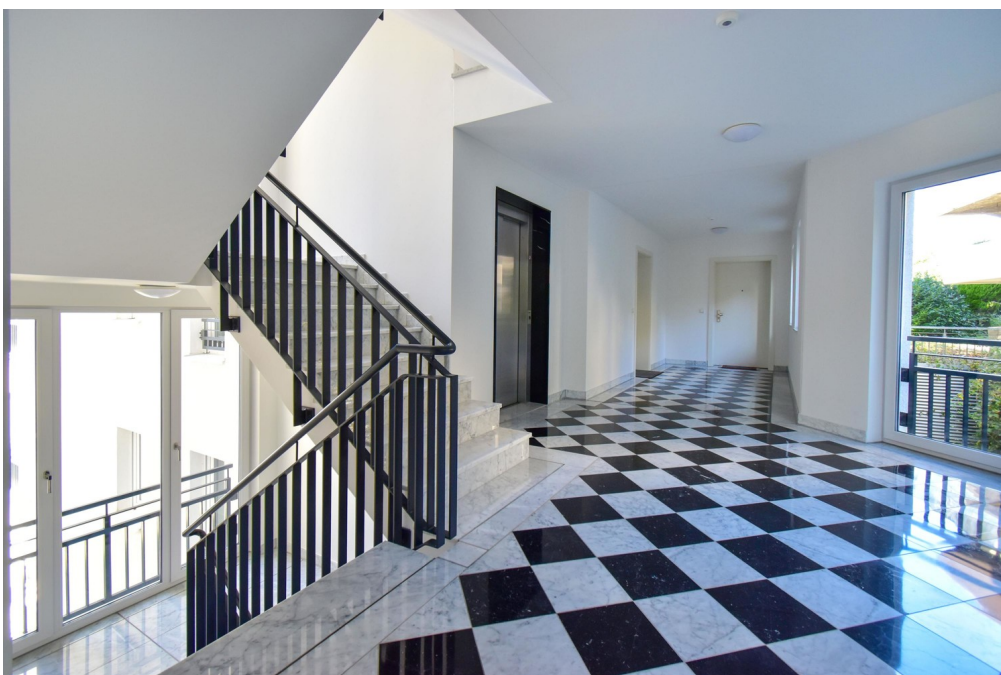
## La propiedad





Número de propiedad: 24029030 - 45239 Essen / Werden

## La propiedad



Número de propiedad: 24029030 - 45239 Essen / Werden

## La propiedad





Número de propiedad: 24029030 - 45239 Essen / Werden

## La propiedad



Número de propiedad: 24029030 - 45239 Essen / Werden

## 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: 24029030 - 45239 Essen / Werden

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 24029030 - 45239 Essen / Werden

## Detalles de los servicios

- 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



Número de propiedad: 24029030 - 45239 Essen / Werden

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24029030 - 45239 Essen / Werden

## Otros datos

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+.

Número de propiedad: 24029030 - 45239 Essen / Werden

## 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)