

Essen / Frintrop

# Hier werden alle glücklich! Großes EFH, Generationenhaus - Sie suchen aus.

Número de propiedad: 25029001



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

PRECIO DE COMPRA: 765.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 294 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.150 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25029001 - 45359 Essen / Frintrop

- 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: 25029001 - 45359 Essen / Frintrop

## De un vistazo

Número de propiedad	25029001	Precio de compra	765.000 EUR
Superficie habitable	ca. 294 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Habitaciones	7	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	4	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	3	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1998	Espacio utilizable	ca. 80 m <sup>2</sup>
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje	Características	WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25029001 - 45359 Essen / Frintrop

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	123.60 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	17.12.2034	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1998

Número de propiedad: 25029001 - 45359 Essen / Frintrop

## La propiedad



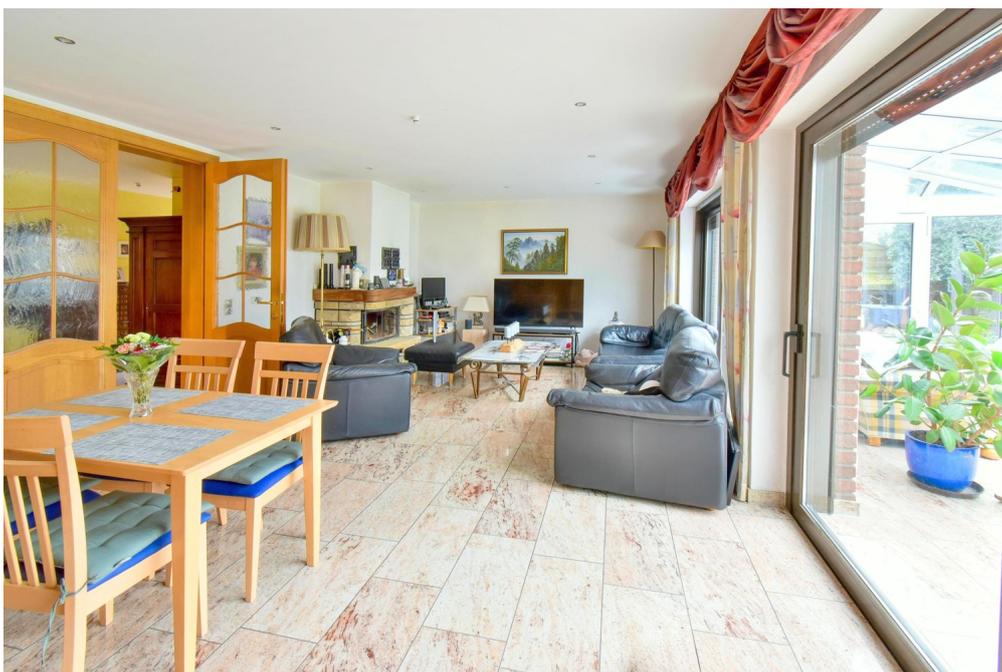
Número de propiedad: 25029001 - 45359 Essen / Frintrop

## La propiedad



Número de propiedad: 25029001 - 45359 Essen / Frintrop

## La propiedad



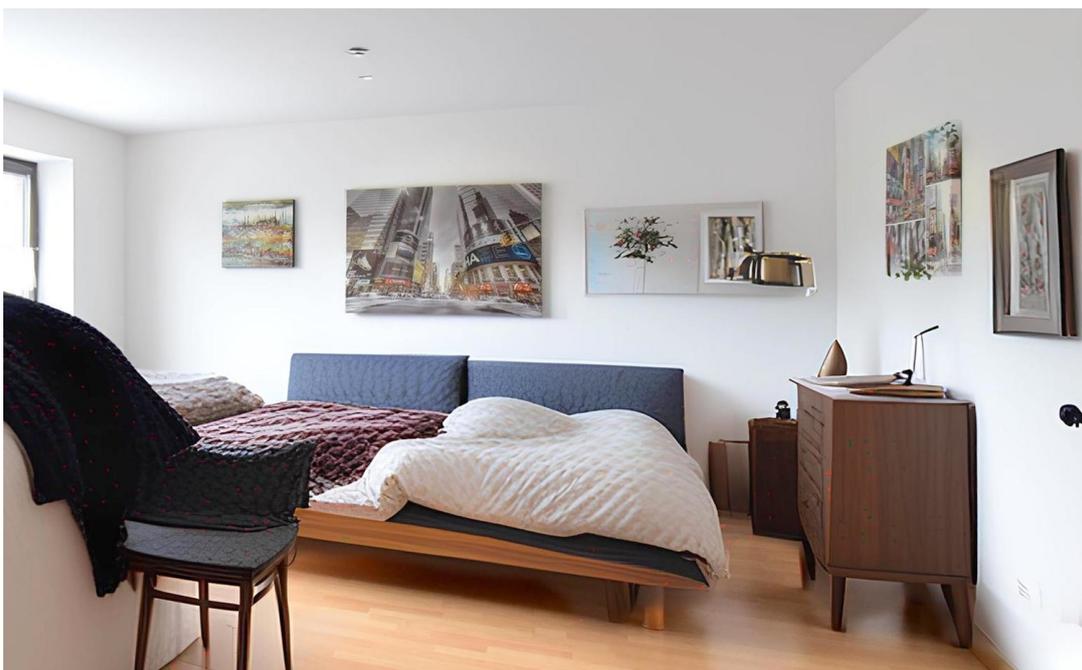
Número de propiedad: 25029001 - 45359 Essen / Frintrop

## La propiedad



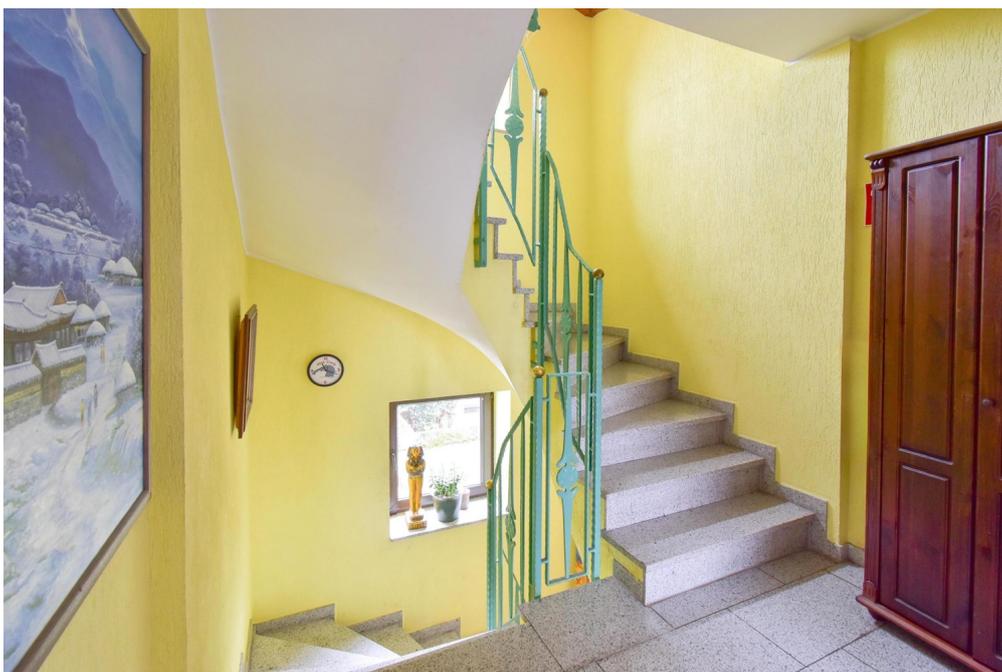
Número de propiedad: 25029001 - 45359 Essen / Frintrop

## La propiedad



Número de propiedad: 25029001 - 45359 Essen / Frintrop

## La propiedad



Número de propiedad: 25029001 - 45359 Essen / Frintrop

## La propiedad



Número de propiedad: 25029001 - 45359 Essen / Frintrop

## La propiedad



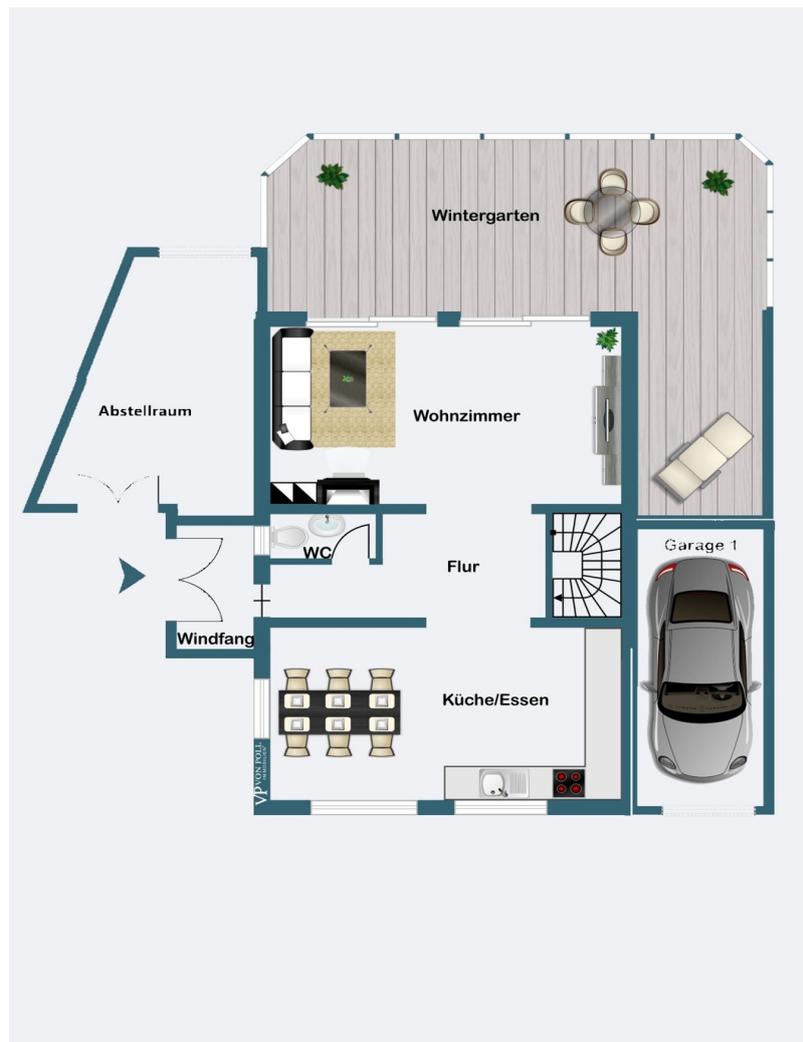
Número de propiedad: 25029001 - 45359 Essen / Frintrop

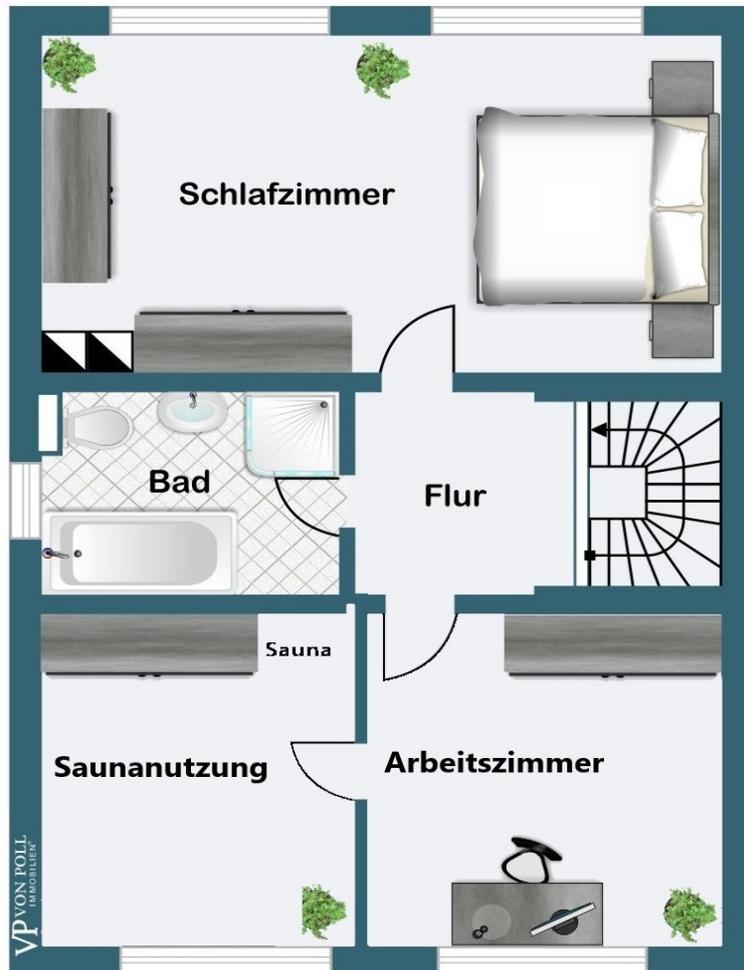
## La propiedad

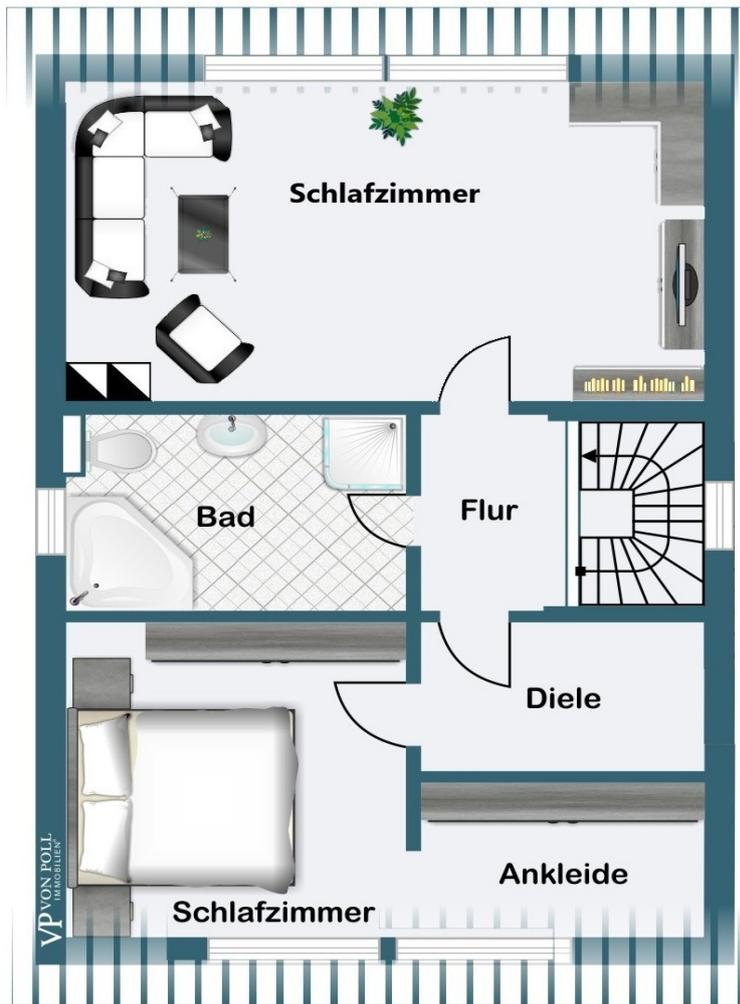


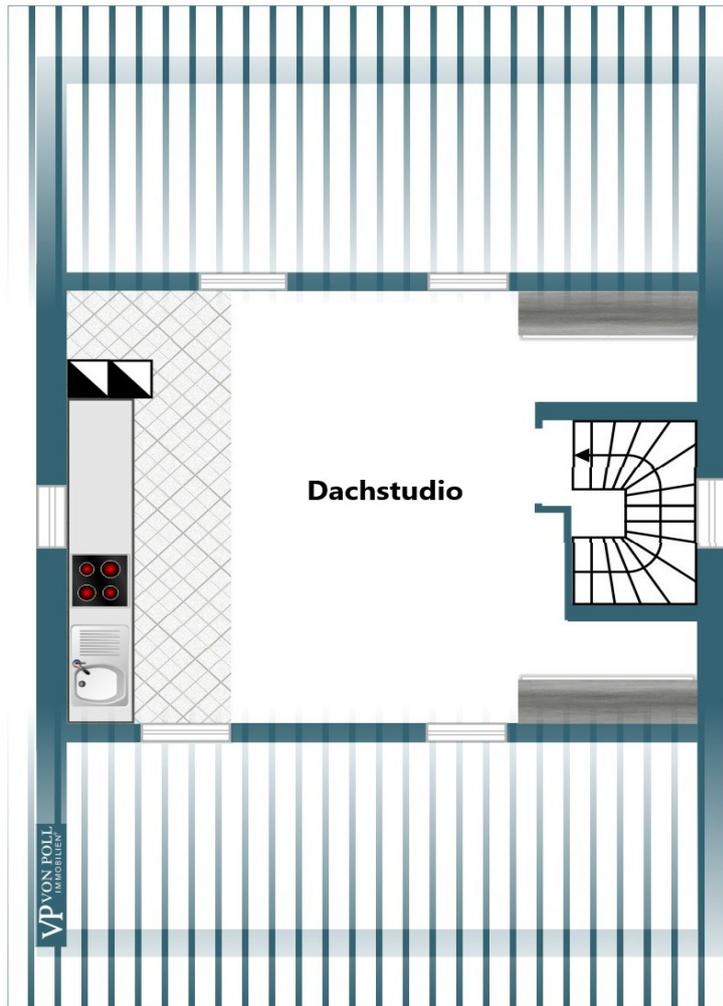
Número de propiedad: 25029001 - 45359 Essen / Frintrop

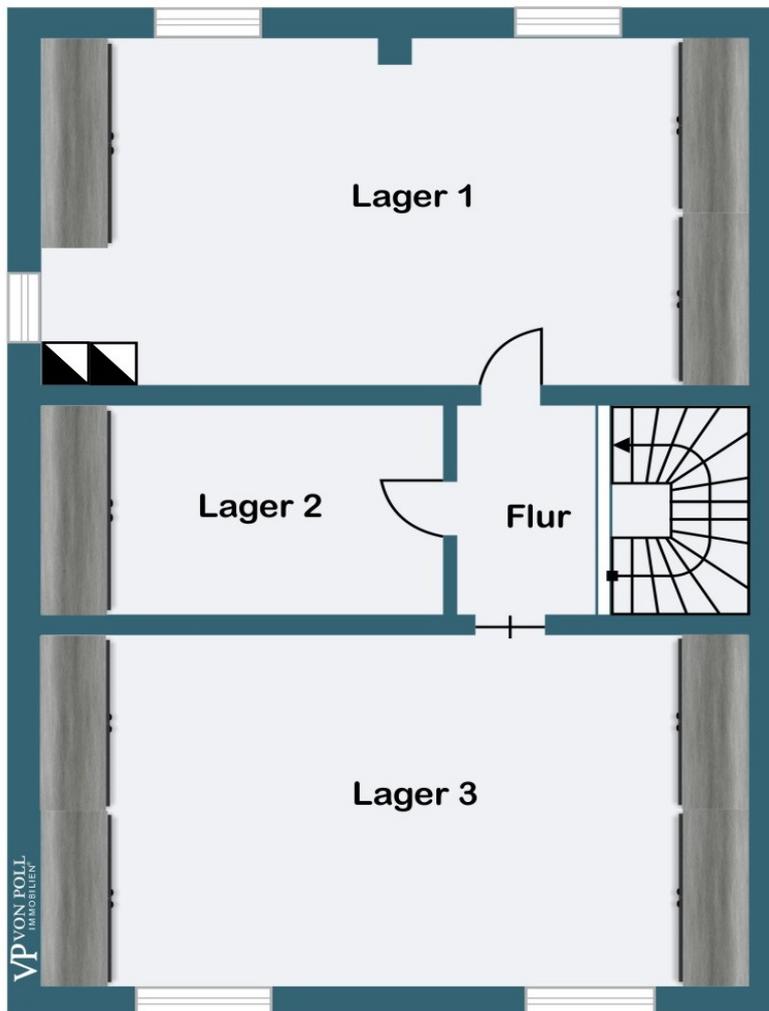
## Planos de planta











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: 25029001 - 45359 Essen / Frintrop

## Una primera impresión

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1998 bietet mit seiner soliden, zweischalig hinterlüfteten Klinkerfassade nicht nur zeitlose Eleganz, sondern auch eine hervorragende Bausubstanz. Auf ca. 294 m<sup>2</sup> Wohnfläche finden Sie großzügige Räumlichkeiten mit viel Platz und Flexibilität für verschiedenste Wohnkonzepte. Erdgeschoss – Herzstück des Hauses Das großzügige Wohnzimmer bildet den zentralen Treffpunkt des Hauses. Direkt angrenzend befindet sich der beheizte Wintergarten, der den Wohnbereich erweitert und ganzjährig eine lichtdurchflutete, einladende Atmosphäre schafft. Ob gemütliche Abende mit der Familie oder gesellige Zusammenkünfte mit Freunden – hier ist Wohlfühlen garantiert. Die großzügige Küche ist über den Flur erreichbar und bietet reichlich Platz für gemeinsames Kochen und gemütliche Mahlzeiten. Ein Gäste-WC rundet die diese Ebene ab. 1. Obergeschoss – Rückzug und Entspannung Im Obergeschoss erwartet Sie ein privater Rückzugsbereich. Hier befindet sich ein großzügiges Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein Arbeitszimmer, das durch seine Verbindung zu einem weiteren Raum, der mit einer Sauna ausgestattet ist, begeistert. 2. Obergeschoss – Großzügig und vielseitig Das zweite Obergeschoss überzeugt durch seine Flexibilität. Hier befinden sich ein großzügiges, individuell nutzbares Zimmer, ein zusätzliches Badezimmer sowie ein weiteres Schlafzimmer. Diese Etage bietet viel Raum für kreative Wohnkonzepte und persönliche Gestaltung. Das Dachgeschoss - ein besonderes Highlight Es verfügt über einen großen lichtdurchfluteten Raum mit integrierter Küchenzeile und eignet sich ideal fürs Homeoffice, für Gäste, oder für heranwachsende Kinder, die eigene Freiräume schätzen. Außenbereich: Der weitläufige Garten, der direkt vom Wintergarten aus zugänglich ist, lädt zu Freizeitaktivitäten, Entspannung und kreativer Gestaltung ein. Das große, ausgebaute Gartenhaus ist ein weiteres Highlight und eignet sich ideal als Rückzugsort oder für Feierlichkeiten. Eine Garage und ein Stellplatz sorgen für ausreichend Parkmöglichkeiten. Fazit – Ihr neues Zuhause mit Zukunftspotenzial Dieses großzügige Haus ist mehr als nur ein Wohnraum – es ist ein Ort zum Leben, Entspannen und Verwirklichen Ihrer Träume. Ob als geräumiges Einfamilienhaus, Mehrgenerationenhaus oder mit der Option es als Zweifamilienhaus umzubauen – die Möglichkeiten sind vielfältig.

Número de propiedad: 25029001 - 45359 Essen / Frintrop

## Detalles de los servicios

- Einfamilienhaus
- solide, zweischalig hinterlüftete Klinkerfassade
- Baujahr 1998
- guter Zustand
- Ruhige Lage in der Nähe vom Frintroper Markt
- Fußbodenheizung (2020 neue Heizanlage)
- Kamin
- Sauna (im 1.OG)
- großer beheizter Wintergarten
- Garten inkl. großem Gartenhaus
- 1 Garage und 1 Stellplatz
- geräumiger Keller

Número de propiedad: 25029001 - 45359 Essen / Frintrop

## Todo sobre la ubicación

Essen-Frintrop ist ein charmantes und begehrtes Stadtviertel im Westen von Essen, das sich durch seine ruhige Wohnlage, eine ausgezeichnete Infrastruktur und eine naturnahe Umgebung auszeichnet. Der Stadtteil verbindet die Vorzüge des urbanen Lebens mit einer grünen und familienfreundlichen Atmosphäre. Frintrop bietet eine hervorragende Anbindung an das Verkehrsnetz. Über die Autobahnen A40 und A42 sowie die nahegelegene A3 sind die umliegenden Städte des Ruhrgebiets wie Duisburg, Oberhausen und Bochum schnell erreichbar. Zudem gibt es mehrere Bus- und Straßenbahnlinien, die eine bequeme Verbindung ins Essener Stadtzentrum sowie in die Nachbarstadt Oberhausen (z.B. Centro) gewährleisten. Der Hauptbahnhof Essen ist in etwa 15 Minuten mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Die Nähe zum Naherholungsgebiet „Kirchheller Heide“ sowie zum Rhein-Herne-Kanal bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten im Grünen. Spaziergänge, Radtouren und Joggingrouten führen durch die reizvolle Landschaft. Mit seiner hervorragenden Kombination aus Urbanität, Infrastruktur und Natur bietet Essen-Frintrop einen hohen Wohn- und Lebensstandard. Es ist der ideale Standort für Menschen, die Wert auf eine ruhige und dennoch zentral gelegene Umgebung legen.

Número de propiedad: 25029001 - 45359 Essen / Frintrop

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.12.2034.

Endenergiebedarf beträgt 123.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Número de propiedad: 25029001 - 45359 Essen / Frintrop

## 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)