

Essen – Stadtwald

# Elegant und charmant! Neuwertiges Einfamilienhaus mit ELW und Kuckucksei\*

Número de propiedad: 24029003



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

PRECIO DE COMPRA: 875.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 275 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 457 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24029003 - 45134 Essen – Stadtwald

- 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: 24029003 - 45134 Essen – Stadtwald

## De un vistazo

Número de propiedad	24029003	Precio de compra	875.000 EUR
Superficie habitable	ca. 275 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Ocupación a partir de	Previo acuerdo	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	7	Modernización / Rehabilitación	2019
Dormitorios	4	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	4	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1994	Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje	Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24029003 - 45134 Essen – Stadtwald

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	106.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	01.06.2032	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 24029003 - 45134 Essen – Stadtwald

## La propiedad



Número de propiedad: 24029003 - 45134 Essen – Stadtwald

## La propiedad



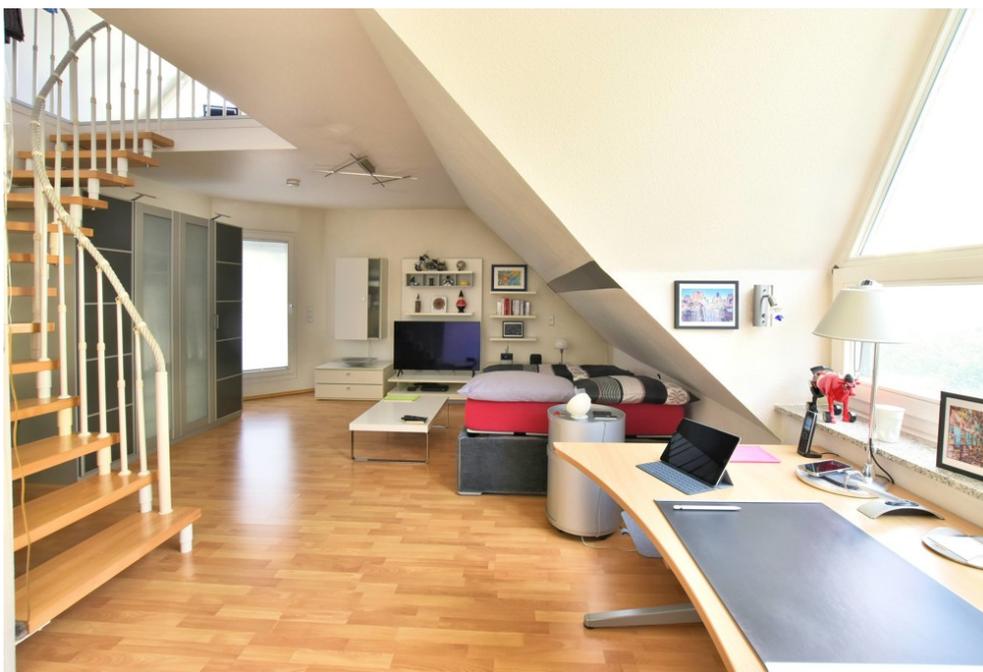
Número de propiedad: 24029003 - 45134 Essen – Stadtwald

## La propiedad



Número de propiedad: 24029003 - 45134 Essen – Stadtwald

## La propiedad



Número de propiedad: 24029003 - 45134 Essen – Stadtwald

## La propiedad



Número de propiedad: 24029003 - 45134 Essen – Stadtwald

## La propiedad



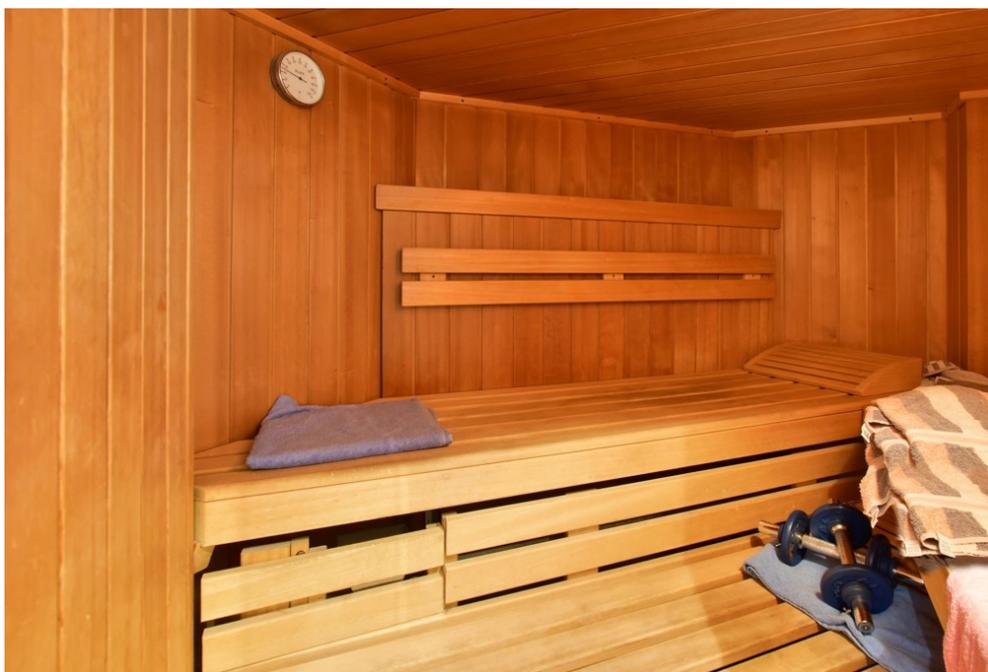
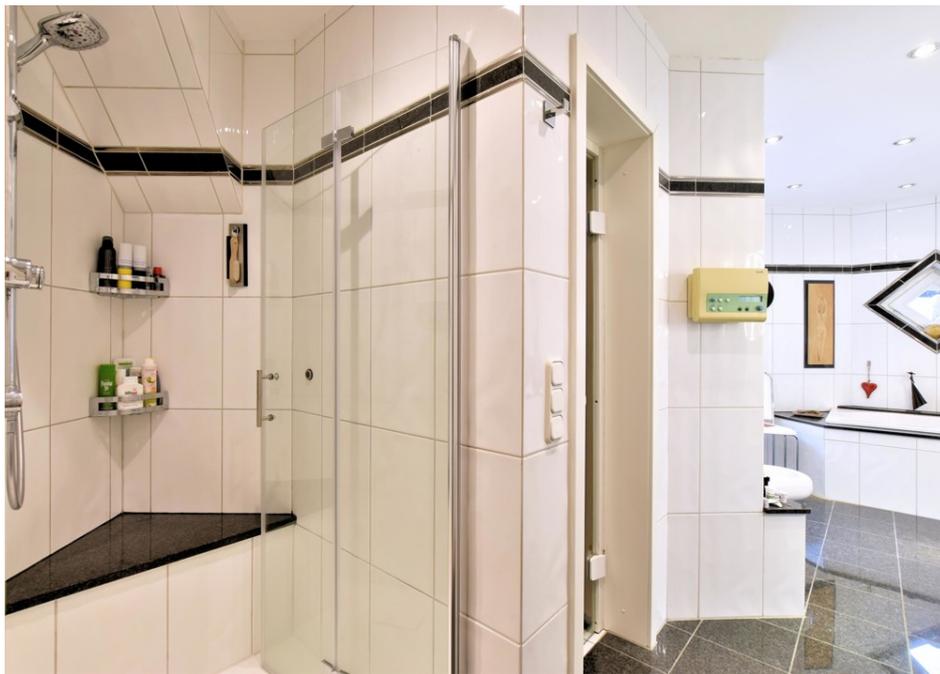
Número de propiedad: 24029003 - 45134 Essen – Stadtwald

## La propiedad



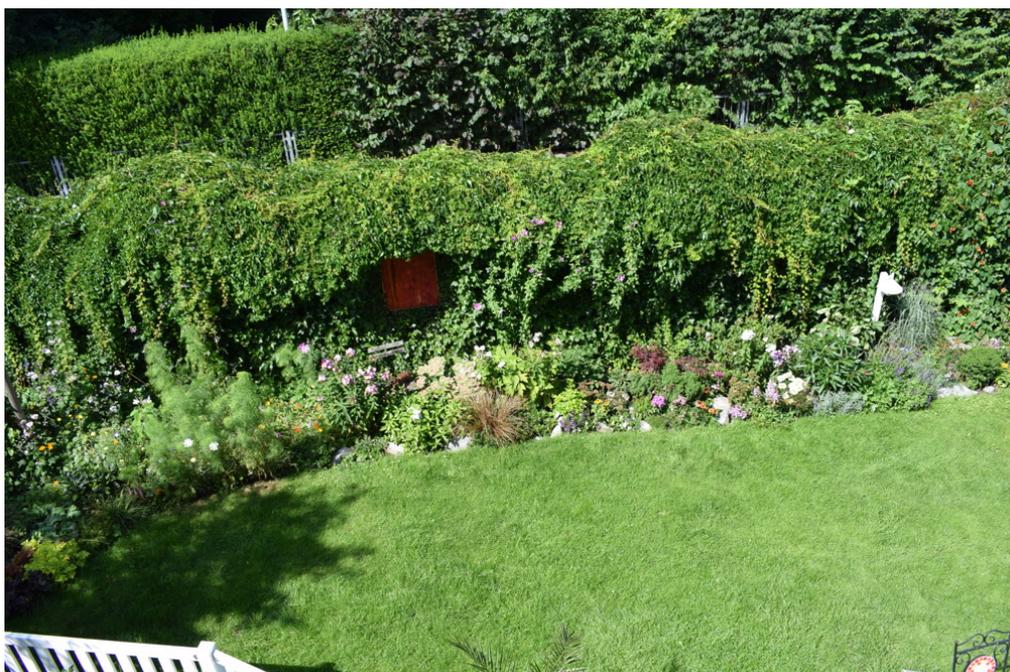
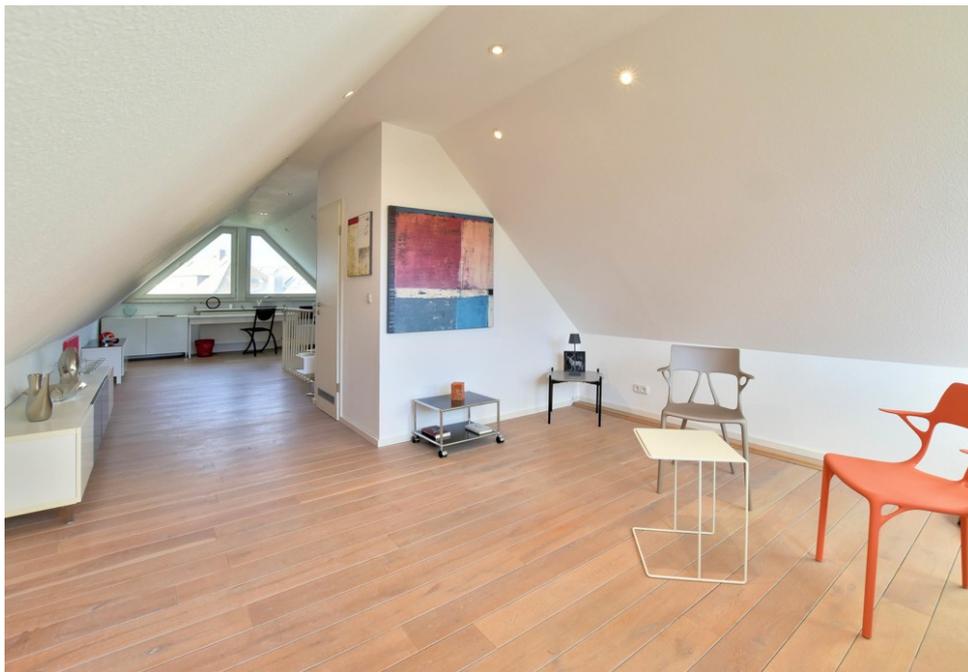
Número de propiedad: 24029003 - 45134 Essen – Stadtwald

## La propiedad



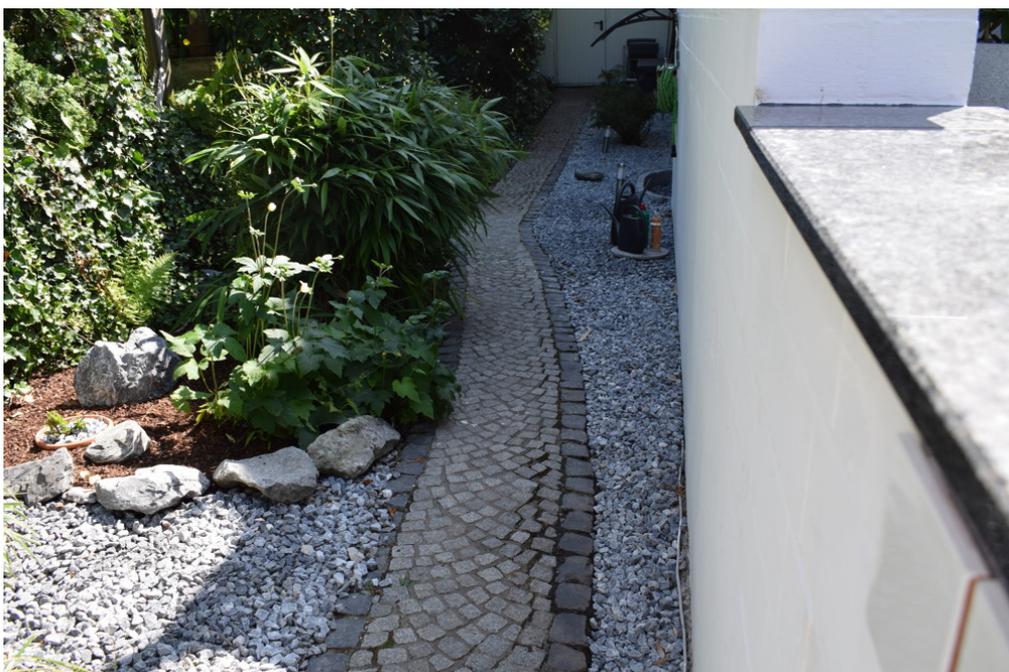
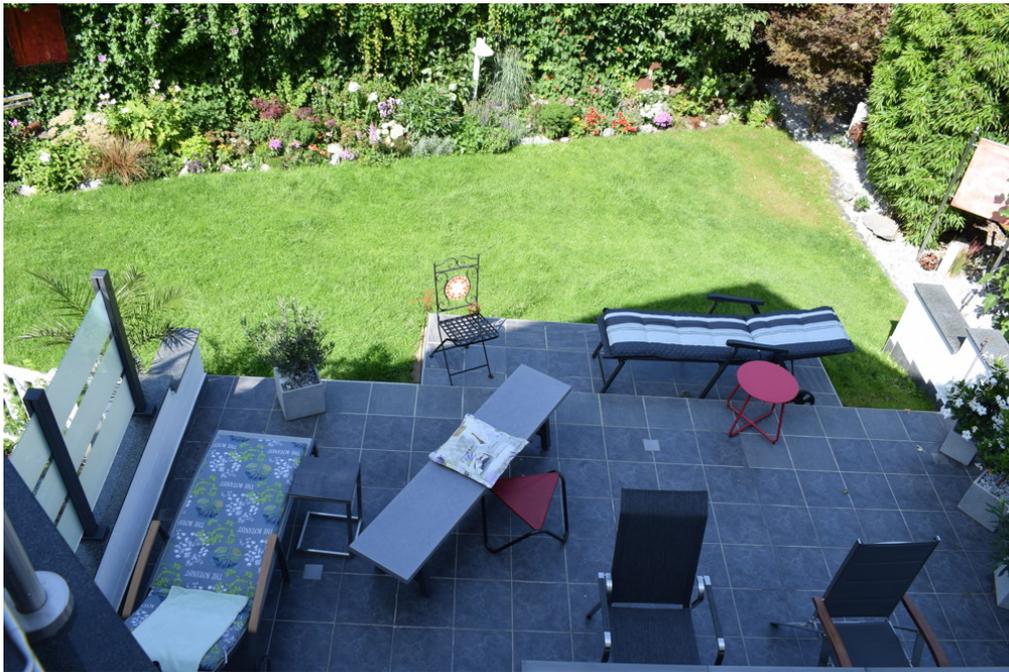
Número de propiedad: 24029003 - 45134 Essen – Stadtwald

## La propiedad



Número de propiedad: 24029003 - 45134 Essen – Stadtwald

## La propiedad



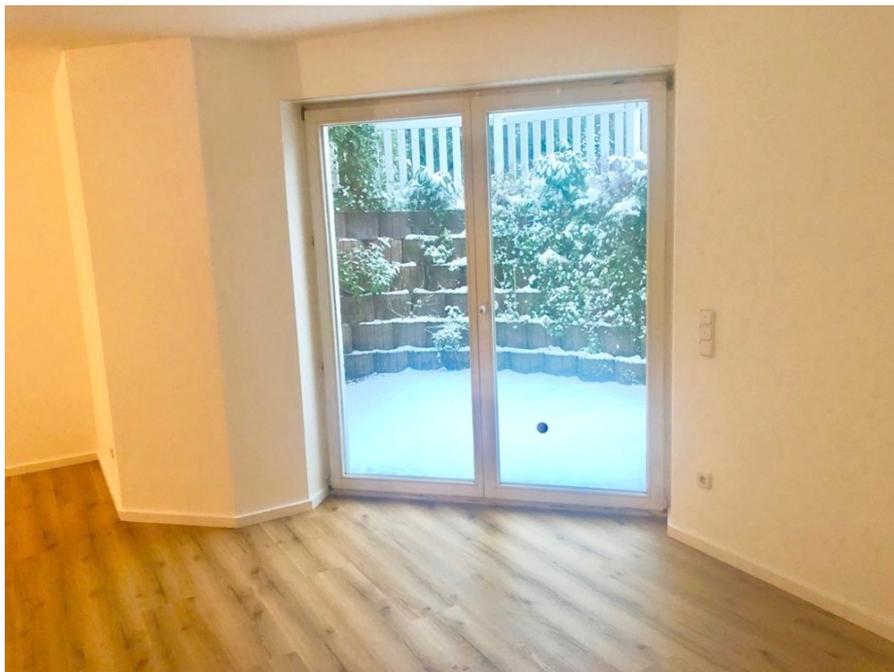
Número de propiedad: 24029003 - 45134 Essen – Stadtwald

## La propiedad



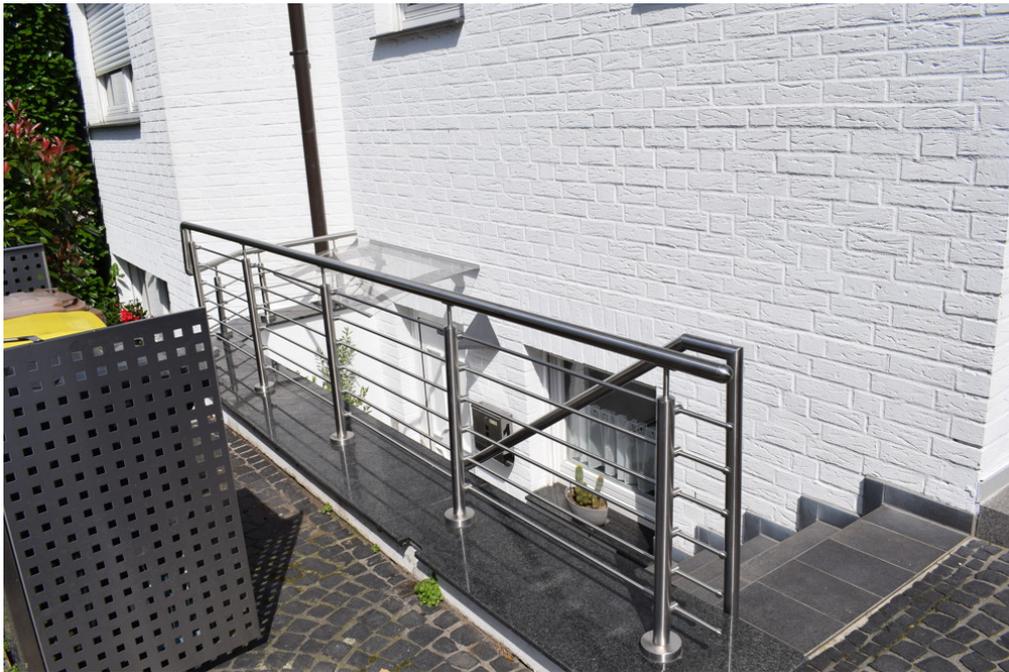
Número de propiedad: 24029003 - 45134 Essen – Stadtwald

## La propiedad



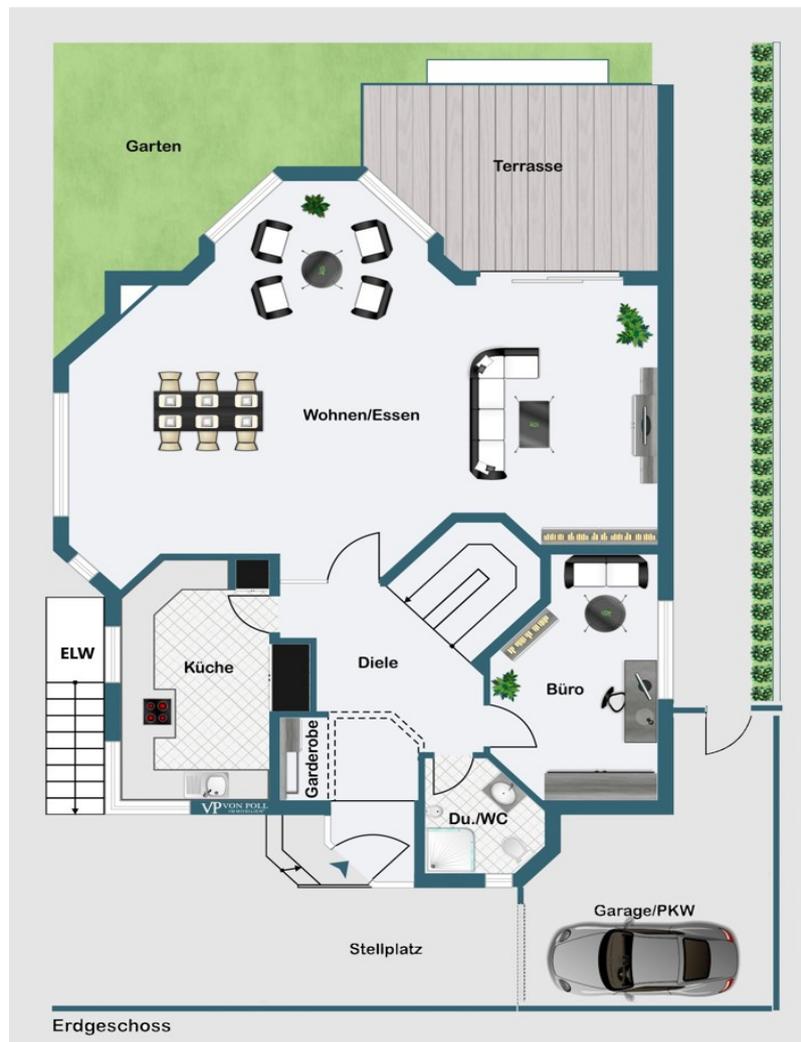
Número de propiedad: 24029003 - 45134 Essen – Stadtwald

## La propiedad



Número de propiedad: 24029003 - 45134 Essen – Stadtwald

## Planos de planta





Dachgeschoss



**Kellergeschoss**

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: 24029003 - 45134 Essen – Stadtwald

## Una primera impresión

Elegantes und sehr charmantes Einfamilienhaus in bester Wohnlage von Essen Stadtwald mit Kuckucksei\* Dieses repräsentative Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1994 befindet sich in ruhiger und dennoch zentraler Lage von Essen-Stadtwald. Die Immobilie beeindruckt durch einen ungewöhnlichen Grundriss, eine hochwertige Ausstattung sowie durch einen sehr guten Zustand. Mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. ca. 261m<sup>2</sup> bietet das Haus auf 3 Geschossen viel Platz und zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Die Hauptwohnung erstreckt sich über Erdgeschoß und Dachgeschoß und verfügt über ca. 189 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Kellergeschoß befindet sich eine ca. 72m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung mit eigenem Eingang und Terrasse, die vermietet ist. \*Das Kuckucksei: Aktuell wird die Immobilie mit einem auf max. 4 Jahre begrenztes Wohnrecht für den derzeitigen Eigentümer verkauft. Diese Begebenheit wurde berechnet und ist im aktuellen Angebotspreis bereits eingepreist. Bereits das äußere Erscheinungsbild mit weißem Sichtmauerwerk sowie der Eingangsbereich sind sehr einladend und gepflegt. Die geräumige, helle Diele empfängt Sie mit viel Licht, das durch die Galerie im Obergeschoß fällt und führt Sie geradewegs in den mit ca. 62m<sup>2</sup> sehr großen Wohn-/Essbereich. Der herrliche Blick in den Garten und der ungewöhnliche Schnitt des Raumes werden Sie begeistern. Durch große Fenster, eine breite Terrassen-Schiebetür und den Terrakotta-Natursteinboden wirkt das Wohnzimmer luftig, hell und großzügig. Auch in der perfekt ausgestatteten Einbauküche werden Sie sich wohlfühlen. Weiße Hochglanz-Möbel, Markengeräte und ein interessantes Eckfenster machen die Küche sehr hochwertig. Im Erdgeschoß befindet sich außerdem ein schickes Bad mit Dusche, weißen großformatigen Wandfliesen und grauem Granitboden, sowie einem großen Fenster. Komplettiert wird das Erdgeschoß durch ein helles, geräumiges Arbeitszimmer mit Parkettboden und zwei Fenstern. Das Dachgeschoß ist ebenfalls spannend und ungewöhnlich geschnitten. Die schöne Empore mit gläserner Brüstung und Blick ins Erdgeschoß sowie die außergewöhnliche Fenstergestaltung verleihen dem Objekt auch in diesem Teil des Hauses ein besonderes Ambiente. Von hier aus gelangen Sie in das Schlafzimmer und das angeschlossene, exklusive Wellnessbad mit Sauna. Hier wurde wirklich an alles gedacht. Die hochwertige Ausstattung mit Natursteinmaterialien, einer großen Badewanne, sehr komfortabler Dusche mit Regenbrause, einer Sauna und der direkte Zugang zur Loggia machen das Bad zu einem echten Wohlfühlbereich. Ein großes Plus ist auch der direkt gegenüber vom Schlafzimmer liegende ca. 10m<sup>2</sup> große Ankleidebereich, der durch weiße Holz-Einbauschränke und hellen Parkettboden sehr edel wirkt. Ein besonderes Highlight ist der gesamte rechte Bereich des Obergeschosses, der sich wie ein separates Appartement nutzen lässt. Mit einem schönen Tageslicht- Duschbad, eigenem Zugang zur Loggia und einer offenen Treppe

zum wohnlich ausgebauten Spitzboden (Nutzfläche) bietet es viel Raum für Ihre ganz individuellen Gestaltungswünsche. Auch hier wurden ausschließlich hochwertige, schöne Materialien verwendet, so dass das Einrichten richtig Spaß macht. Das Kellergeschoß ist ebenfalls sehr gepflegt und teilt sich in eine Einliegerwohnung und einen Kellerbereich mit Hauswirtschaftsraum und zwei Vorratsräume auf. Die 72m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung ist frisch renoviert und bietet allen Komfort einer vollwertigen 2-Zimmerwohnung. Sie wurde mit einem hochwertigen, .... Lesen Sie im Exposé weiter

Número de propiedad: 24029003 - 45134 Essen – Stadtwald

## Detalles de los servicios

- Naturnahe Grünlage
- Bevorzugte Wohngegend
- Sehr gepflegter Zustand
- Ausgefallener Grundriss
- Spannendes Raumprogramm
- Hochwertige Ausstattung
- Drei Badezimmer
- Großes, hochwertiges Wellness-Bad mit Sauna
- Fußbodenheizung
- Schöner Garten
- Große Terrasse mit Westausrichtung und Markise
- Loggia mit Blick in den eigenen Garten
- Wohnlich ausgebaute Nutzfläche im Spitzboden
- Neu renovierte Einliegerwohnung
- Garage mit Platz für Fahrräder, Werkstatt
- Stellplatz vor der Garage
- \* Zeitlich begrenztes Wohnrecht über 4 Jahre für Eigentümer in der Hauptwohnung

Número de propiedad: 24029003 - 45134 Essen – Stadtwald

## Todo sobre la ubicación

Das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung befindet sich in beehrter Lage in Essen-Stadtwald. Die Lage besticht durch ihren kurzen Weg zum Baldeneysee und bietet dennoch die Nähe zur Innenstadt, die mit dem ÖPNV der Stadt in wenigen Minuten erreichbar ist. Essen Stadtwald hat ein beliebtes Stadtteilzentrum, so dass alle Geschäfte für Einkäufe des täglichen Bedarfs, kleine Boutiquen, Cafés und Restaurants fußläufig erreicht werden können. Auch die Versorgung durch Ärzte und Apotheken ist sichergestellt. Mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich ebenfalls in der Nähe. Eine gute Anbindung an den schnell erreichbaren Autobahnanschluss zur A52 runden den Standort ab.

Número de propiedad: 24029003 - 45134 Essen – Stadtwald

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.6.2032. Endenergiebedarf beträgt 106.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Número de propiedad: 24029003 - 45134 Essen – Stadtwald

## 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)