

Essen / Bergerhausen

# Attraktive ETW mit Garten zum Schönmachen in Essen-Bergerhausen

CODE DU BIEN: 24029027



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

PRIX D'ACHAT: 280.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 78 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5

CODE DU BIEN: 24029027 - 45136 Essen / Bergerhausen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24029027 - 45136 Essen / Bergerhausen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24029027
Surface habitable	ca. 78 m <sup>2</sup>
Etage	1
Pièces	5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1908
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	280.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 65 m <sup>2</sup>
Aménagement	WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 24029027 - 45136 Essen / Bergerhausen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	428.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	03.10.2034	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24029027 - 45136 Essen / Bergerhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24029027 - 45136 Essen / Bergerhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24029027 - 45136 Essen / Bergerhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24029027 - 45136 Essen / Bergerhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24029027 - 45136 Essen / Bergerhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24029027 - 45136 Essen / Bergerhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24029027 - 45136 Essen / Bergerhausen

## La propriété

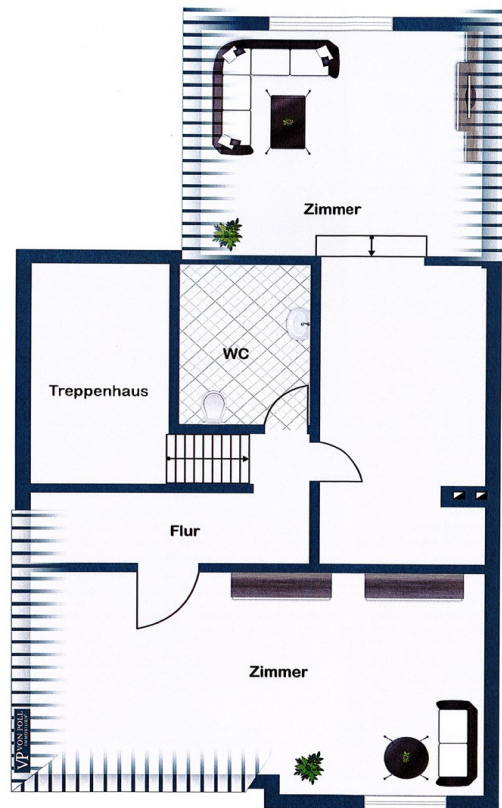




CODE DU BIEN: 24029027 - 45136 Essen / Bergerhausen

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24029027 - 45136 Essen / Bergerhausen

## Une première impression

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!



CODE DU BIEN: 24029027 - 45136 Essen / Bergerhausen

## Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 24029027 - 45136 Essen / Bergerhausen

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24029027 - 45136 Essen / Bergerhausen

## Plus d'informations

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.



CODE DU BIEN: 24029027 - 45136 Essen / Bergerhausen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)