

Essen / Südviertel

# Wohnen-Leben-Genießen! Charmante ETW mit 2 Balkonen

CODE DU BIEN: 25029002



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

PRIX D'ACHAT: 275.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 83 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25029002 - 45128 Essen / Südviertel

- 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: 25029002 - 45128 Essen / Südviertel

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25029002	Prix d'achat	275.000 EUR
Surface habitable	ca. 83 m <sup>2</sup>	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	2	Modernisation / Rénovation	2011
Pièces	2	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	1	Surface de plancher	ca. 28 m <sup>2</sup>
Salles de bains	1	Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	1955		

CODE DU BIEN: 25029002 - 45128 Essen / Südviertel

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	110.40 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	21.11.2028	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1955

CODE DU BIEN: 25029002 - 45128 Essen / Südviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25029002 - 45128 Essen / Südviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25029002 - 45128 Essen / Südviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25029002 - 45128 Essen / Südviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25029002 - 45128 Essen / Südviertel

## La propriété



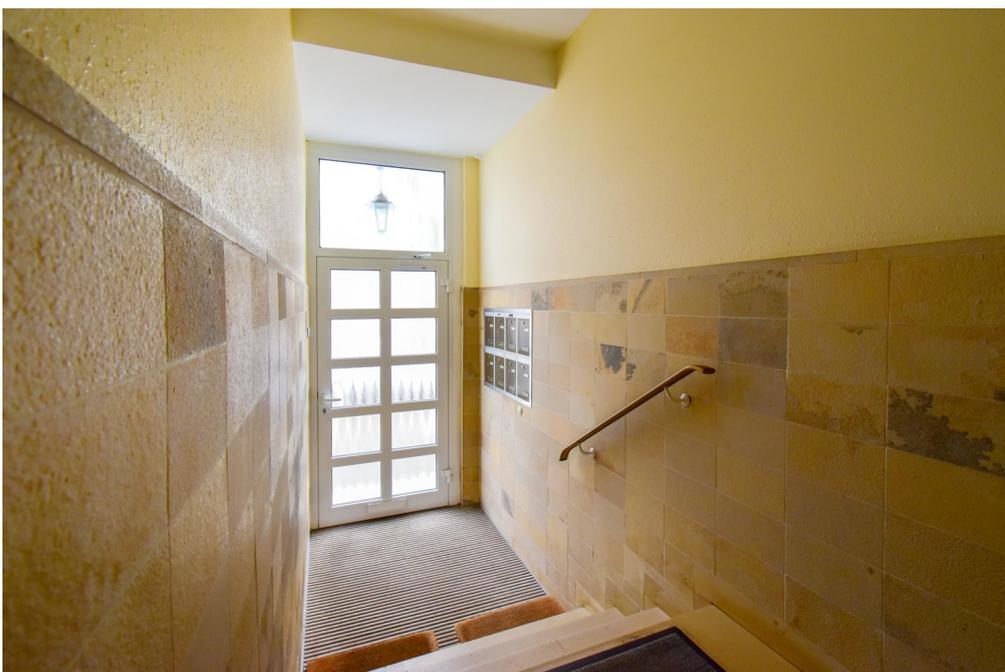
CODE DU BIEN: 25029002 - 45128 Essen / Südviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25029002 - 45128 Essen / Südviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25029002 - 45128 Essen / Südviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25029002 - 45128 Essen / Südviertel

## 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: 25029002 - 45128 Essen / Südviertel**

## Une première impression

Diese ansprechende 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten 8-Parteienhauses aus dem Baujahr 1955 und wurde im Jahr 2011 umfangreich saniert. Aufteilung & Ausstattung: Beim Betreten der Wohnung befindet sich auf der linken Seite das moderne Badezimmer, das mit einer Duschwanne und einem Bidet ausgestattet ist. Direkt daneben gibt es ein separates Gäste-WC. Der Flur führt weiter in die geräumige Wohnküche, die Platz für eine gemütliche Essecke bietet. Von hier aus hat man Zugang auf den kleinen, aber feinen Balkon – ideal für ein entspanntes Frühstück an der frischen Luft. Das großzügige Wohnzimmer überzeugt mit viel Licht und einer offenen Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie auf den angrenzenden Eckbalkon, der zusätzlichen Platz im Freien bietet. Das Schlafzimmer, welches ebenfalls über den Flur erreichbar ist, bietet eine angenehme Rückzugsmöglichkeit. Ein wohnlich ausgebauter Raum im Dachgeschoss, der als Nutzfläche dient, ist über das Treppenhaus erreichbar. Ergänzt durch ein separates WC und Waschbecken, bietet er ideale Voraussetzungen als Home-Office, Hobbyraum oder Gästezimmer. Weiterer Stauraum & Stellplatz: Im Keller stehen zwei Kellerräume zur Verfügung, die zusätzlichen Stauraum bieten. Ein Tiefgaragenstellplatz wurde bisher angemietet und kann gegebenenfalls übernommen werden. Fazit: Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, die moderne Sanierung sowie die beiden Balkone, die für eine besondere Wohnqualität sorgen. Der zusätzliche Raum im Dachgeschoss rundet das attraktive Gesamtangebot ab. Ideal für Singles oder Paare, die eine Wohnung in guter Lage suchen!

CODE DU BIEN: 25029002 - 45128 Essen / Südviertel

## Détails des commodités

- 2-Zimmer-Wohnung
- Komplettsanierung im Jahr 2011
- Parkettboden in den Wohnräumen
- Modernes Bad mit Fußbodenheizung, elektrischem Heizkörper für Handtücher, Duschwanne und Bidet
- Separates Gäste-WC
- Einbauküche
- Zwei Balkone
- Wohnlich ausgebauter Dachraum mit separatem WC
- zwei Kellerräume
- 1 TG-Stellplatz zur Miete
- Ruhige, gepflegte Wohnlage in einem 8-Parteienhaus

**CODE DU BIEN: 25029002 - 45128 Essen / Südviertel**

## Tout sur l'emplacement

Das Südviertel befindet sich geografisch südlich des Essener Hauptbahnhofs und der Innenstadt. In unmittelbarer Nähe liegt auch der beliebte Stadtteil Rüttenscheid. Dank dieser zentralen Lage ist das Südviertel hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden, sodass sowohl die umliegenden Stadtteile als auch das gesamte Ruhrgebiet schnell und bequem erreichbar sind. Neben seiner wirtschaftlichen Bedeutung bietet das Südviertel auch ein vielfältiges kulturelles Angebot. Der Stadtgarten, eine großzügige Parkanlage, lädt mit seinen Grünflächen und Spazierwegen zur Erholung ein. In unmittelbarer Nähe befinden sich das Aalto-Theater, bekannt für seine Operaufführungen, und die Philharmonie Essen, die ein vielfältiges Konzertprogramm bietet. Das Südviertel vereint wirtschaftliche Stärke mit kultureller Vielfalt und hoher Lebensqualität. Die Mischung aus modernen Bürogebäuden, kulturellen Einrichtungen und grünen Oasen macht es zu einem attraktiven Standort für Unternehmen, Bewohner und Besucher gleichermaßen.

CODE DU BIEN: 25029002 - 45128 Essen / Südviertel

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.11.2028. Endenergieverbrauch beträgt 110.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die Energieeffizienzklasse ist D.

CODE DU BIEN: 25029002 - 45128 Essen / Südviertel

## Contact

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

Frank Kups

---

Rüttenscheider Straße 160 Repas  
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)