

Essen / Bergerhausen

## Attraktive ETW mit Gartennutzung zum Schönmachen in Essen-Bergerhausen

???????? ??????????: 24029027



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

???? ??????: 280.000 EUR • ??????????: ca. 78 m<sup>2</sup> • ??????: 5

???????? ??????????: 24029027 - 45136 Essen / Bergerhausen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24029027 - 45136 Essen / Bergerhausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24029027	????? ???????	280.000 EUR
?????????????	ca. 78 m <sup>2</sup>	?????????????	???????
????????	1	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	5		
????????????? ??? ?????????????	2		
?????????????	1	?????????	???????
????? ??????????????	1908	????????????????	
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????	???????????????????????? ???????	ca. 65 m <sup>2</sup>
		?????????	WC ??????????????, ??????, ??????, ???????????

???????? ??????????: 24029027 - 45136 Essen / Bergerhausen

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	428.80 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	03.10.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	H
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1992

???????? ??????????: 24029027 - 45136 Essen / Bergerhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24029027 - 45136 Essen / Bergerhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24029027 - 45136 Essen / Bergerhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24029027 - 45136 Essen / Bergerhausen

?? ?????????





???????? ?????: 24029027 - 45136 Essen / Bergerhausen

?? ????????



???????? ??????????: 24029027 - 45136 Essen / Bergerhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24029027 - 45136 Essen / Bergerhausen

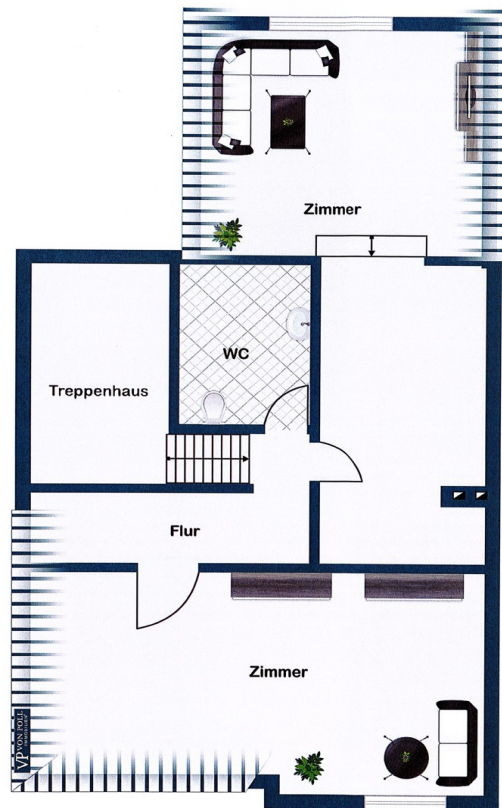
?? ?????????



??????? ???????: 24029027 - 45136 Essen / Bergerhausen

??????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ???????: 24029027 - 45136 Essen / Bergerhausen

??? ?????? ???????????

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!

???????? ??????????: 24029027 - 45136 Essen / Bergerhausen

????????????????? ??? ??????????

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

???????? ??????????: 24029027 - 45136 Essen / Bergerhausen

??? ??? ??? ????????????

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.



???????? ??????????: 24029027 - 45136 Essen / Bergerhausen

?????? ?????????????????

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.

???????? ??????????: 24029027 - 45136 Essen / Bergerhausen

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)