

Essen / Bergerhausen

# Attraktive ETW mit Gartennutzung zum Schönmachen in Essen-Bergerhausen

**CODICE OGGETTO: 24029027**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 280.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 78 m<sup>2</sup> • VANI: 5**

CODICE OGGETTO: 24029027 - 45136 Essen / Bergerhausen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24029027 - 45136 Essen / Bergerhausen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24029027
Superficie netta	ca. 78 m <sup>2</sup>
Piano	1
Vani	5
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1908
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	280.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 65 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 24029027 - 45136 Essen / Bergerhausen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	428.80 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	03.10.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1992

CODICE OGGETTO: 24029027 - 45136 Essen / Bergerhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24029027 - 45136 Essen / Bergerhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24029027 - 45136 Essen / Bergerhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24029027 - 45136 Essen / Bergerhausen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24029027 - 45136 Essen / Bergerhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24029027 - 45136 Essen / Bergerhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24029027 - 45136 Essen / Bergerhausen

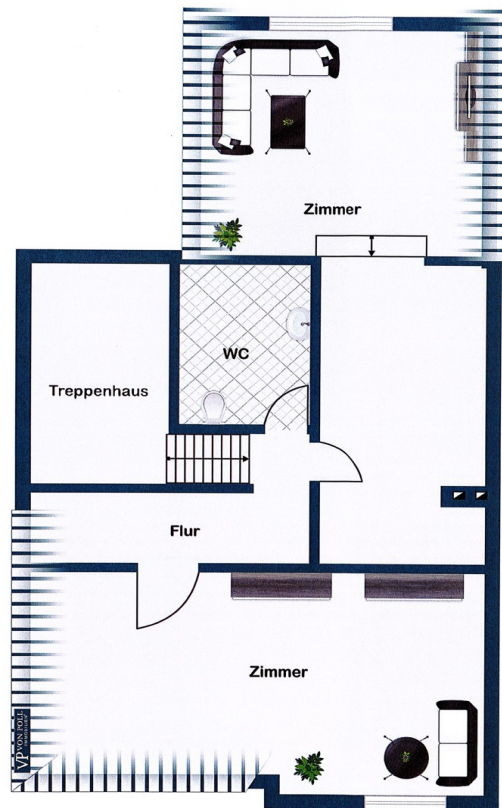
## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24029027 - 45136 Essen / Bergerhausen

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24029027 - 45136 Essen / Bergerhausen**

## Una prima impressione

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!

**CODICE OGGETTO: 24029027 - 45136 Essen / Bergerhausen**

## Dettagli dei servizi

- 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
- 1 Stellplatz vor dem Haus

**CODICE OGGETTO: 24029027 - 45136 Essen / Bergerhausen**

## Tutto sulla posizione

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, Überruhr-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.



**CODICE OGGETTO: 24029027 - 45136 Essen / Bergerhausen**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24029027 - 45136 Essen / Bergerhausen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)