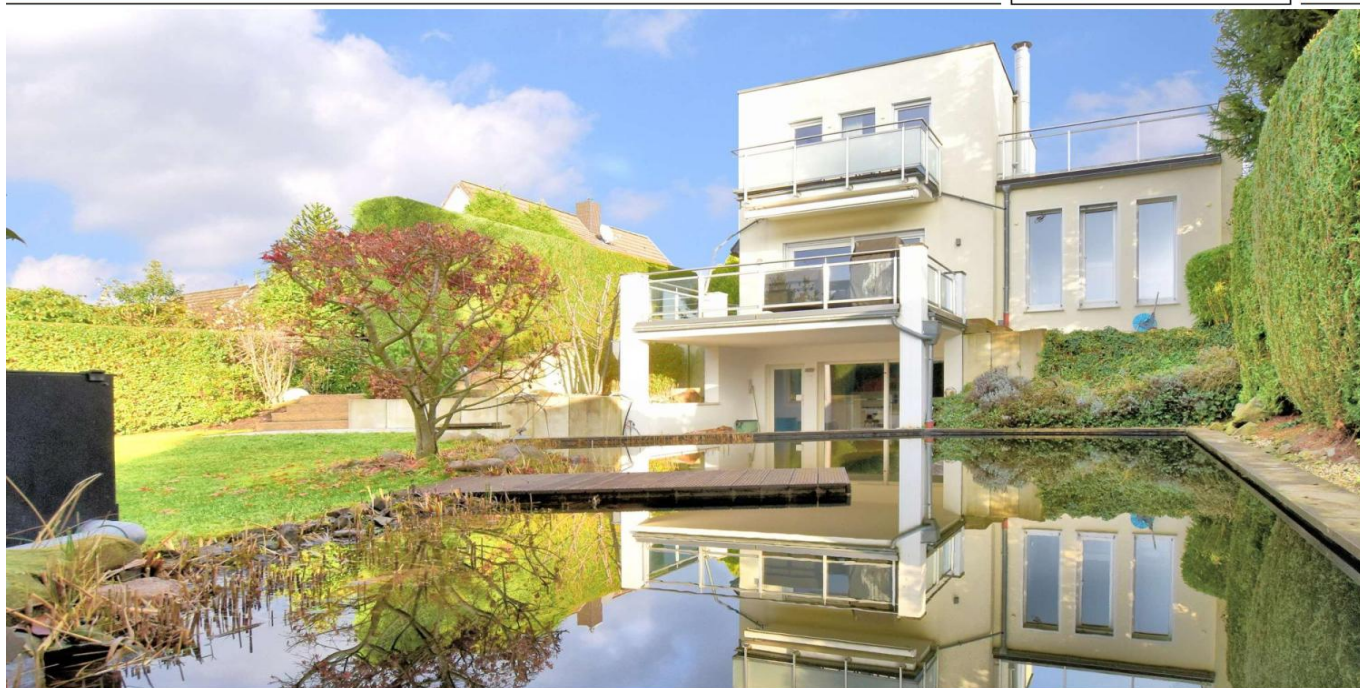


Essen – Überruhr

Wohlfühlen auf hohem Niveau Großes Einfamilienhaus mit Weitblick

Property ID: 24029001



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.095.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 210 m² • ROOMS: 5.5 • LAND AREA: 670 m²

Property ID: 24029001 - 45277 Essen – Überruhr

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24029001 - 45277 Essen – Überruhr

At a glance

Property ID	24029001
Living Space	ca. 210 m²
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	5.5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1964

Purchase Price	1.095.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2015
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 91 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Balcony

Property ID: 24029001 - 45277 Essen – Überruhr

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	GAS
Energy certificate valid until	03.01.2033
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	92.50 kWh/m²a
Energy efficiency class	C

Property ID: 24029001 - 45277 Essen – Überruhr

The property



Property ID: 24029001 - 45277 Essen – Überruhr

The property



Property ID: 24029001 - 45277 Essen – Überehr

The property



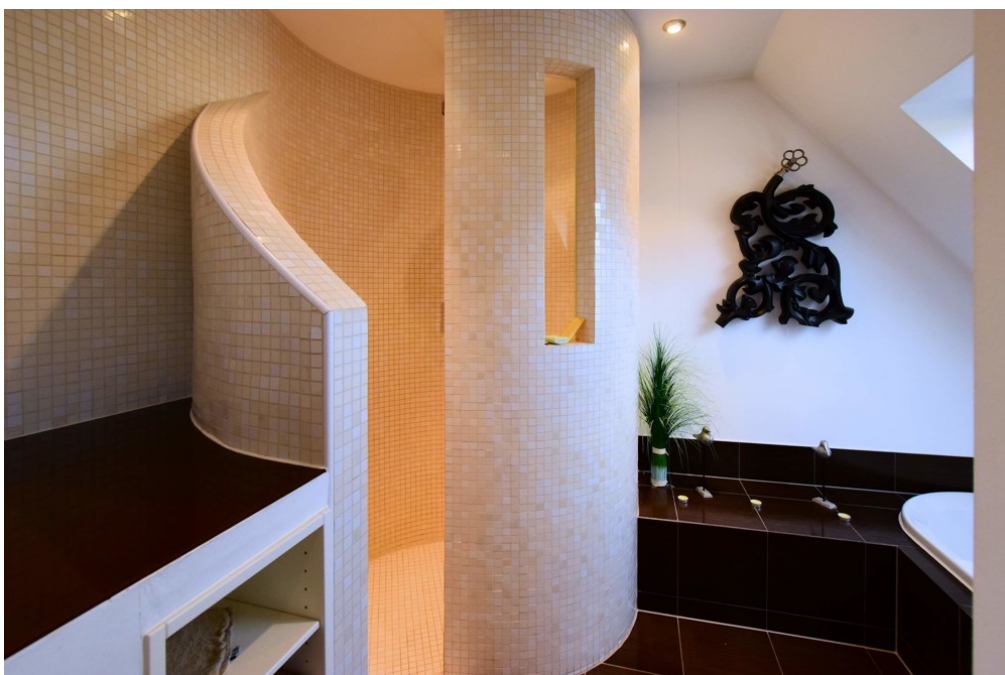
Property ID: 24029001 - 45277 Essen – Überruhr

The property



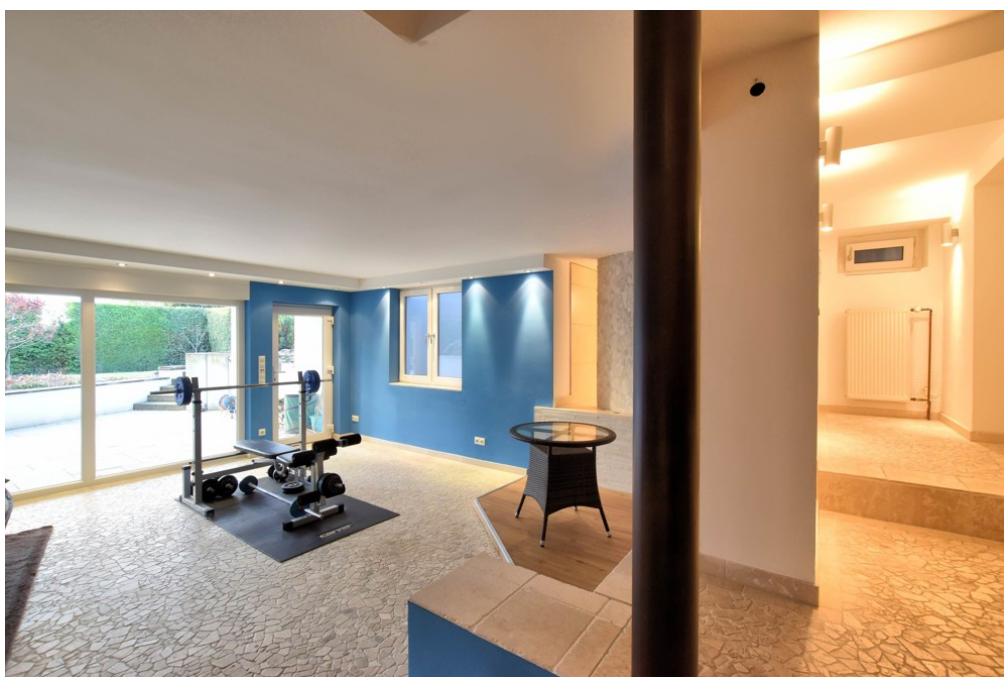
Property ID: 24029001 - 45277 Essen – Überehr

The property



Property ID: 24029001 - 45277 Essen – Überrauch

The property



Property ID: 24029001 - 45277 Essen – Überruhr

The property



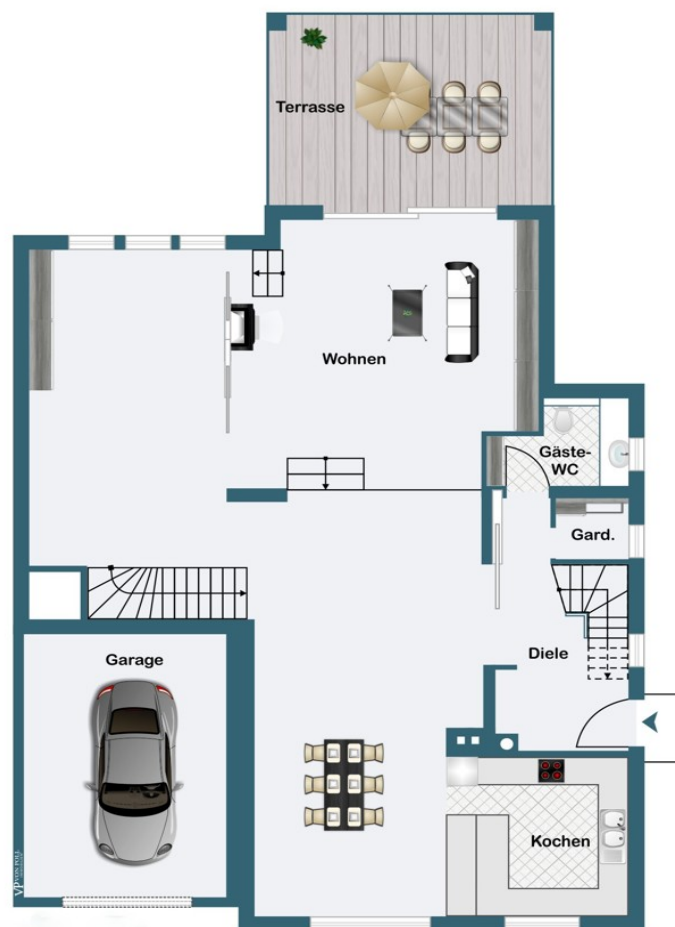
Property ID: 24029001 - 45277 Essen – Überruhr

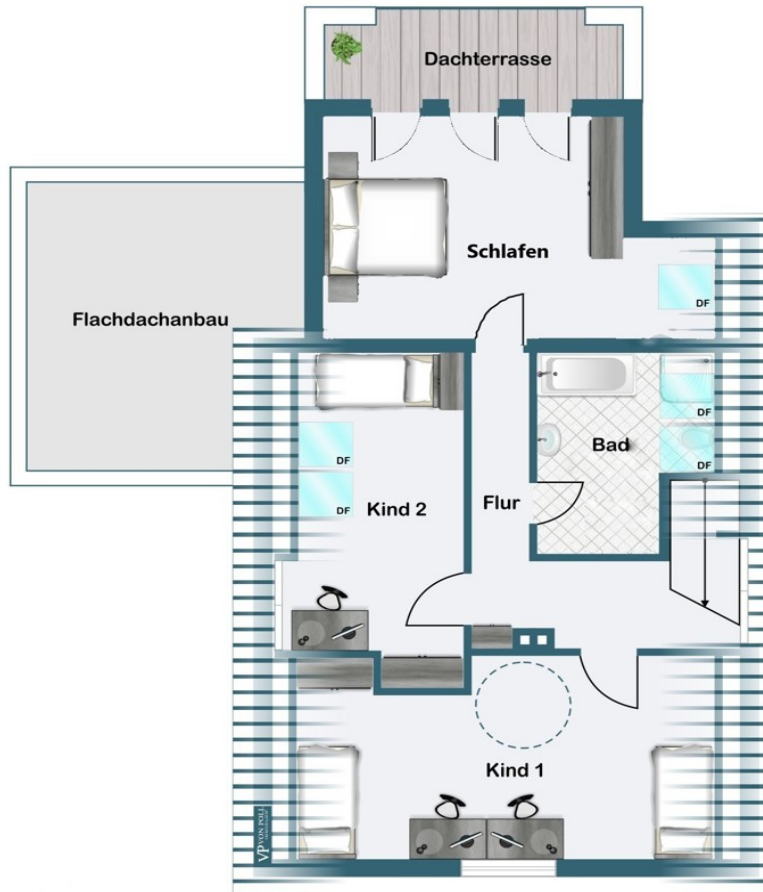
The property

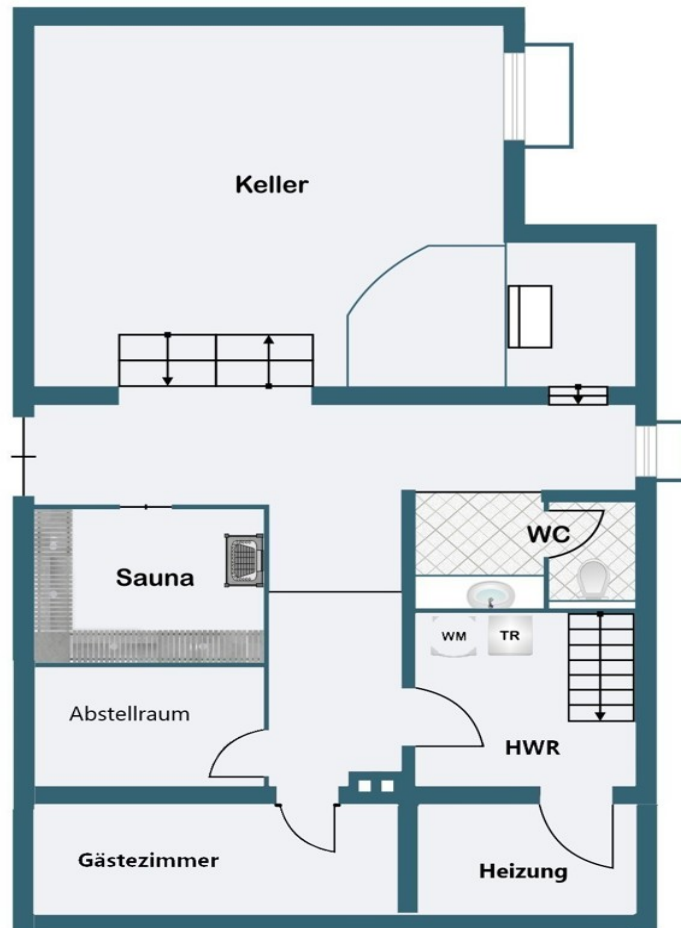


Property ID: 24029001 - 45277 Essen – Überruhr

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24029001 - 45277 Essen – Überruhr

A first impression

Einziehen und wohlfühlen! Hier erwarten Sie perfekt inszenierte 210m² Wohnfläche. Dieses freistehende Haus in grüner und dennoch gut angebundener Lage liegt im begehrten Stadtteil Essen - Überruhr. Der eigene Garten und das viele Grün in der unmittelbaren Umgebung bieten hier einen ganz besonderen Lebensmittelpunkt. Eine Prieze Ferienstimmung liegt in der Luft. Perfekt kombiniert mit den praktischen Dingen des Alltags, können Sie sich hier Ihren ganz persönlichen Wohnraum erfüllen. Erst 2009 um einen Anbau erweitert und umfangreich saniert, lässt sich das Haus stressfrei beziehen, denn es liegen nur geschmackliche Veränderungen an. Im Erdgeschoss befindet sich der lichtdurchflutete und offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit der modernen Küche, die für keinen Hobbykoch Wünsche offen lässt. Die offene Wohnraumgestaltung führt über das Esszimmer direkt in das Wohnzimmer mit Zugang zu der schönen Terrasse, von der sich ein herrlicher Blick in den Garten und die grüne Umgebung eröffnet. Hier können gemütliche Stunden mit der Familie und Freunden stattfinden. Auch der schöne offene Kamin im Wohnzimmer lädt gerade in den Wintermonaten zum Verweilen ein. Das moderne Gäste-WC und der Zugang zu der großen Garage vervollständigen diese Etage. Das Obergeschoss bietet Platz für die ganze Familie. Hier befinden sich die privaten Räume wie das Elternschlafzimmer und zwei helle und gemütliche Kinderzimmer. Abgerundet wird dieses Stockwerk durch ein großes Badezimmer. Diverse Aussichtsterrassen eröffnen auf dieser Ebene den herrlichen Blick über die Landschaft. Im Untergeschoss befindet sich eine attraktive Wellnesslandschaft von ca. 91m² mit Sauna und Fitnessbereich. Bodentiefe Fenster lassen Luft und Licht hinein und Ihnen die Möglichkeit in den Garten zu treten. Komplettiert wird die untere Etage durch ein Gästezimmer und einen Hauswirtschaftsraum. Wohl und zuhause fühlen! Überzeugen Sie sich selbst, wir vereinbaren nach vorherigem Gespräch mit Ihnen gerne eine Besichtigung.

Property ID: 24029001 - 45277 Essen – Überruhr

Details of amenities

- Einfamilienhaus
- große Terrasse
- 2 Dachterrassen
- schön angelegter Garten mit Schwimmteich
- hochwertige Bodenbeläge und Materialien
- Gäste WC
- Kamin
- Wellnesslandschaft + Fitnessbereich
- viele Möglichkeiten der Nutzung
- umfangreiches Raumprogramm
- Weitblick
- große Garage + Stellplatz

Property ID: 24029001 - 45277 Essen – Überrauch

All about the location

Überrauch Überrauch auf der Ruhrhalbinsel – liegt im Südosten von Essen, mit den Ortsteilen Holthausen und Hinsel. Angrenzend finden sich die Stadtbezirke Steele, Burgaltendorf und Heisingen. Ein durchgrünter Wohnstandort, der sich dank guter Verkehrsanbindungen großer Beliebtheit erfreut. Die unmittelbare Nähe zur Ruhr und zum Ludwig-Kessing-Park laden zur Ruhe und Entspannung genauso ein, wie zu sportlichen Aktivitäten. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kürzester Zeit zu erreichen.

Property ID: 24029001 - 45277 Essen – Überrauch

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.1.2033. Endenergiebedarf beträgt 92.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Property ID: 24029001 - 45277 Essen – Überruhr

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Frank Kups

Rüttenscheider Straße 160 Essen

E-Mail: essen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com