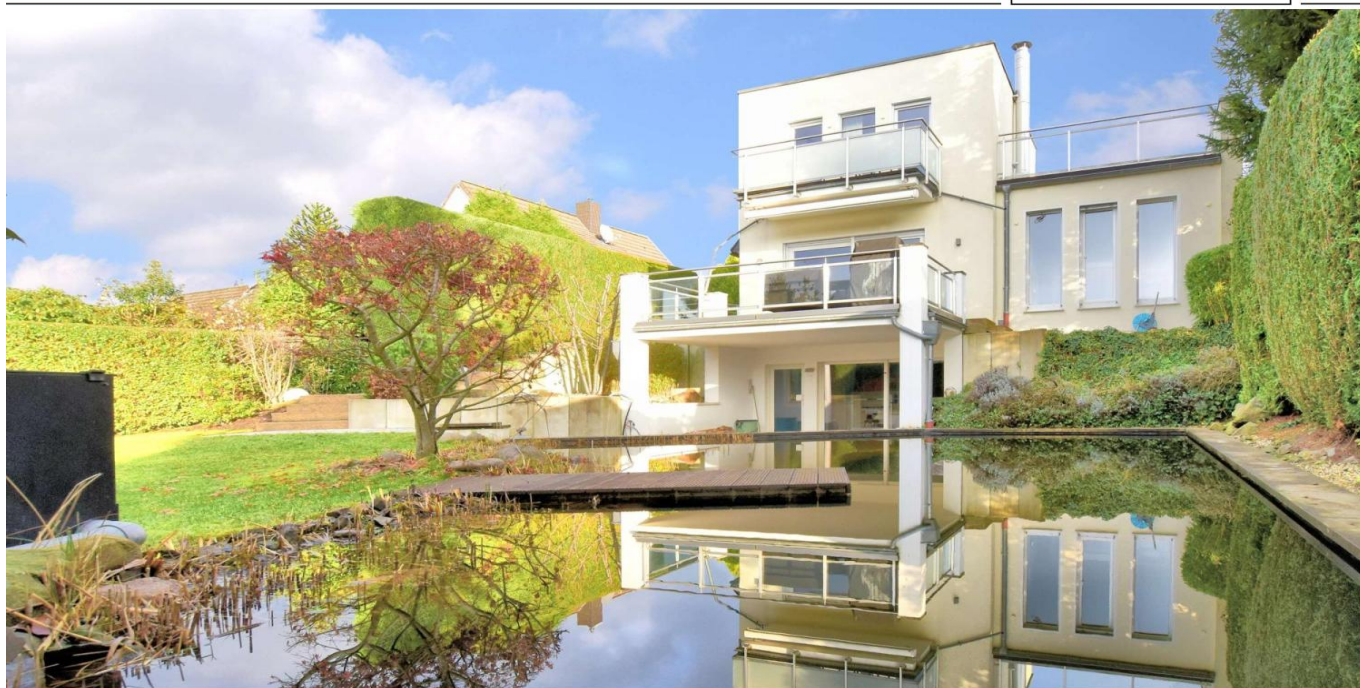


Essen – Überruhr

Wohlfühlen auf hohem Niveau Großes Einfamilienhaus mit Weitblick

CODICE OGGETTO: 24029001



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.095.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 210 m² • VANI: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 670 m²

CODICE OGGETTO: 24029001 - 45277 Essen – Überruhr

- 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: 24029001 - 45277 Essen – Überruhr

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24029001	Prezzo d'acquisto	1.095.000 EUR
Superficie netta	ca. 210 m²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Modernizzazione / Riqualificazione	2015
Vani	5.5	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	3	Superficie lorda	ca. 91 m²
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Balcone
Anno di costruzione	1964		

CODICE OGGETTO: 24029001 - 45277 Essen – Überruhr

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	GAS	Consumo energetico	92.50 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	03.01.2033	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24029001 - 45277 Essen – Überruhr

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24029001 - 45277 Essen – Überruhr

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24029001 - 45277 Essen – Überruhr

La proprietà



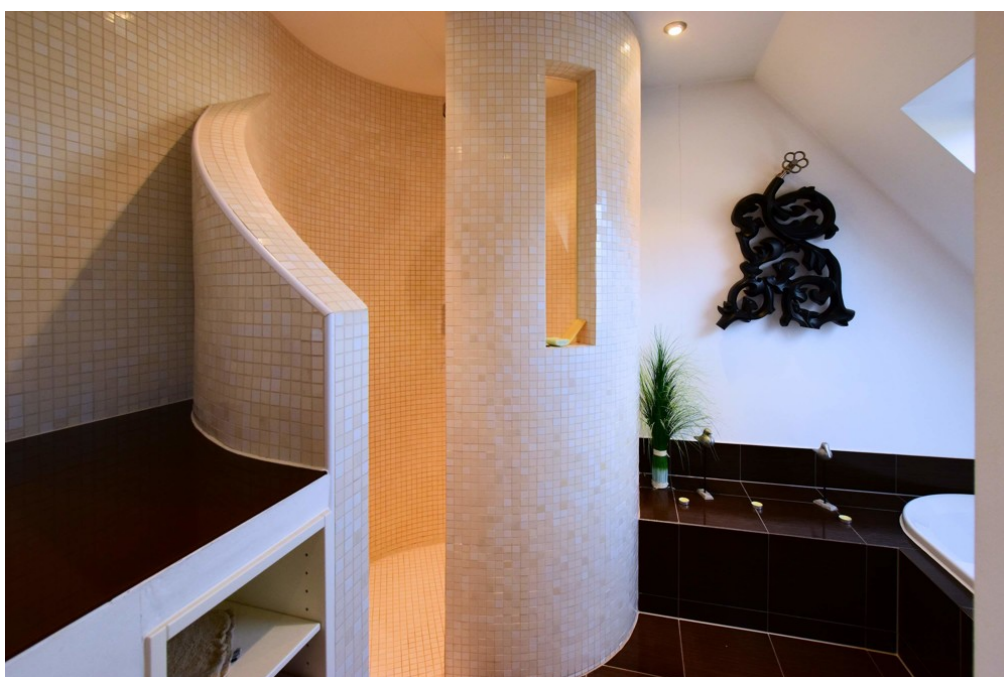
CODICE OGGETTO: 24029001 - 45277 Essen – Überrauch

La proprietà



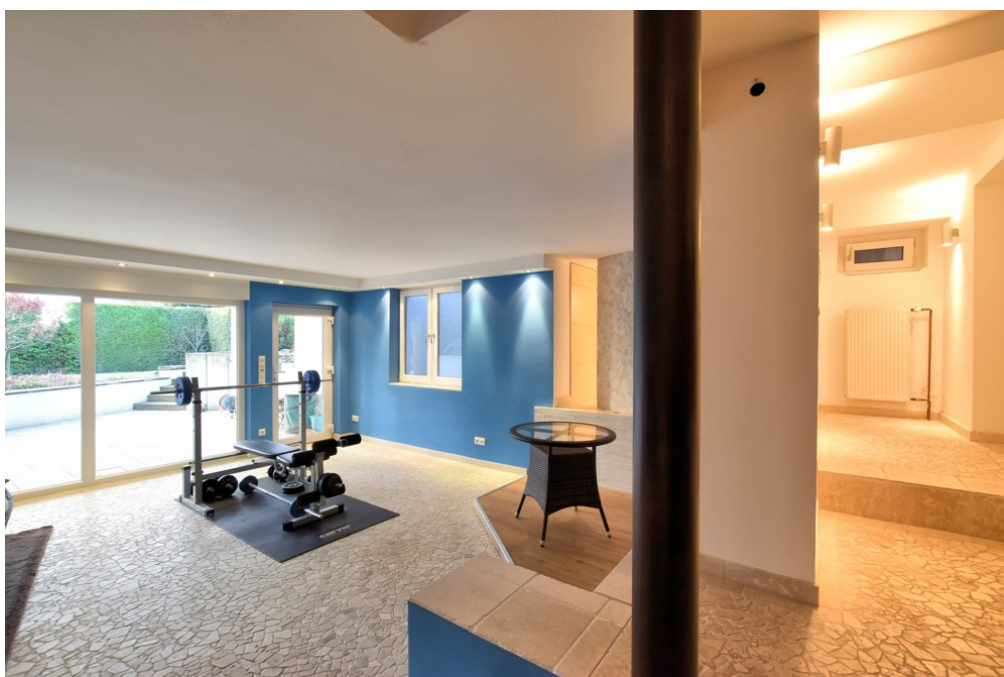
CODICE OGGETTO: 24029001 - 45277 Essen – Überruhr

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24029001 - 45277 Essen – Überruhr

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24029001 - 45277 Essen – Überruhr

La proprietà



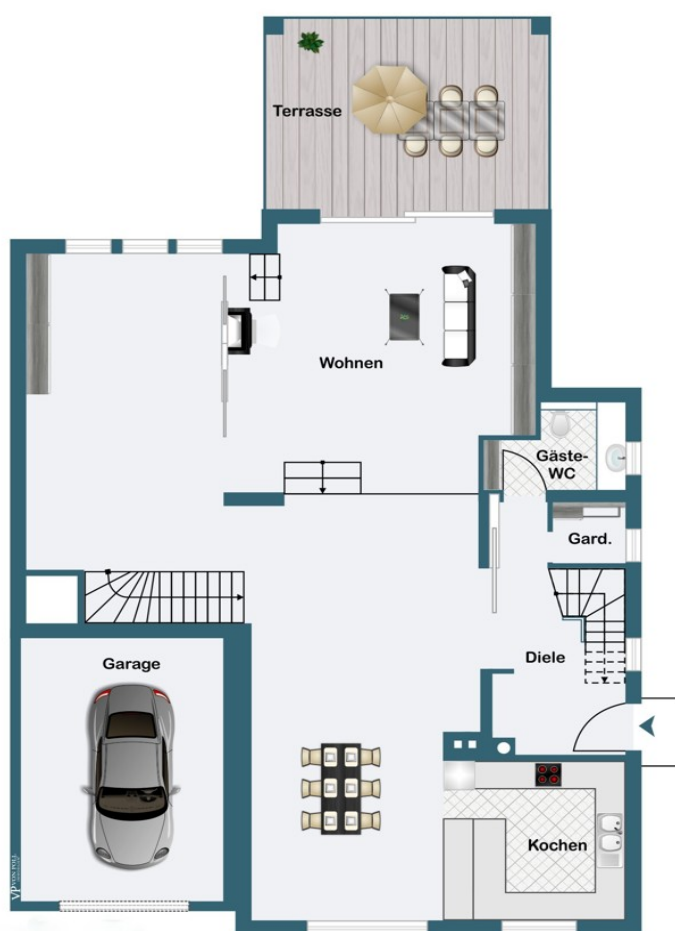
CODICE OGGETTO: 24029001 - 45277 Essen – Überruhr

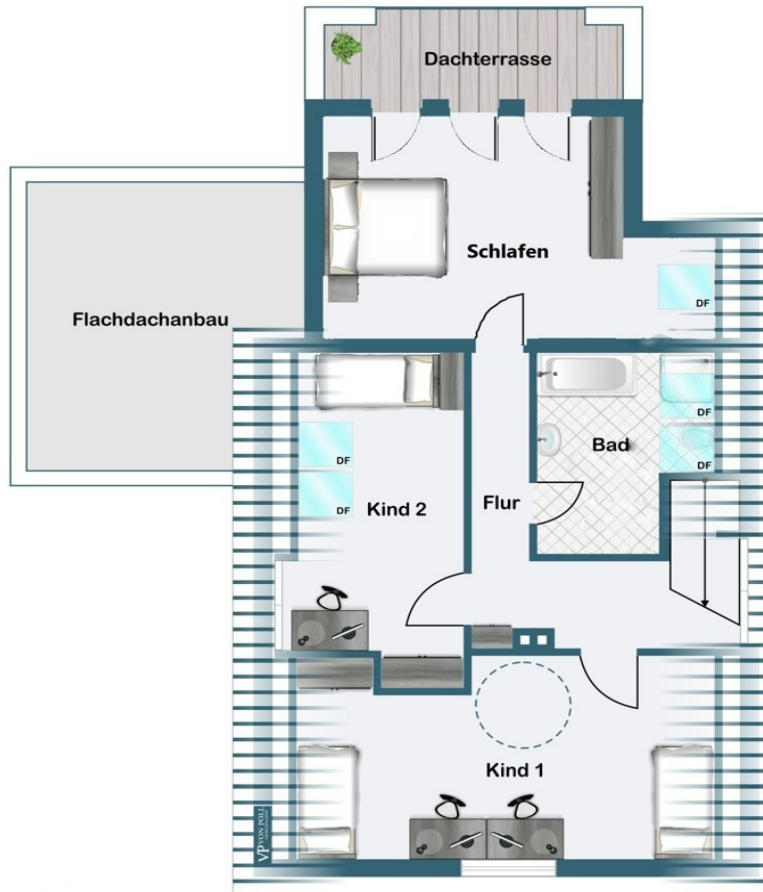
La proprietà

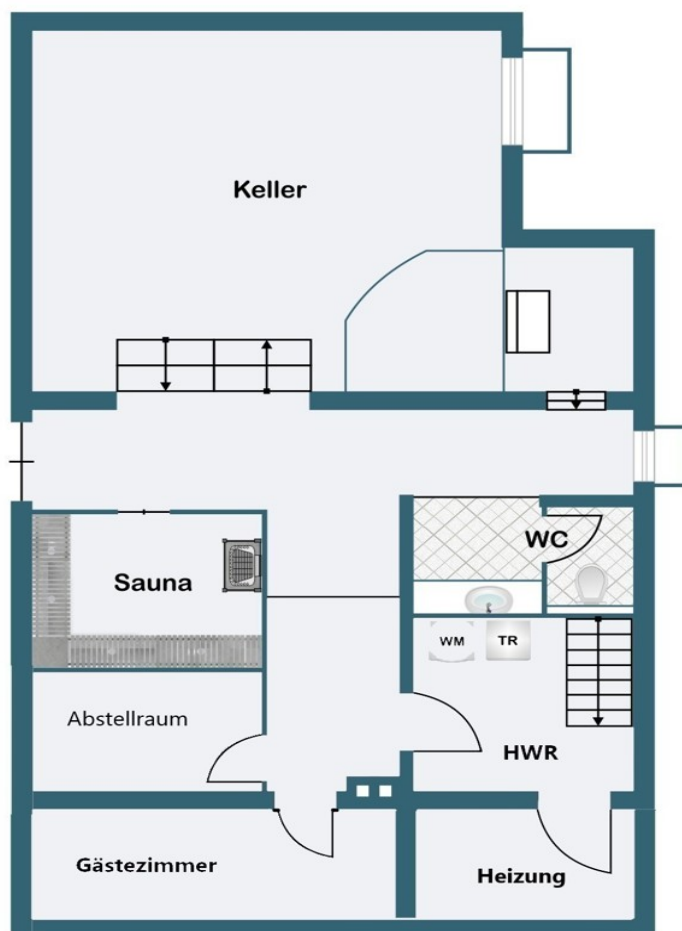


CODICE OGGETTO: 24029001 - 45277 Essen – Überruhr

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: 24029001 - 45277 Essen – Überruhr

Una prima impressione

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 Priese 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.

CODICE OGGETTO: 24029001 - 45277 Essen – Überruhr

Dettagli dei servizi

- 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

CODICE OGGETTO: 24029001 - 45277 Essen – Überrauch

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 24029001 - 45277 Essen – Überrauch

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24029001 - 45277 Essen – Überruhr

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com