Essen / Dellwig

Charmante Dachwohnung mit sonniger Dachterrasse

Objektnummer: 26029008



KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 86 m² • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 26029008 - 45357 Essen / Dellwig

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26029008 - 45357 Essen / Dellwig

Auf einen Blick

Objektnummer	26029008
Wohnfläche	ca. 86 m²
Etage	2
Zimmer	2.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1954
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	199.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1986
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 8 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26029008 - 45357 Essen / Dellwig

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	26.10.2034
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	206.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1954

Objektnummer: 26029008 - 45357 Essen / Dellwig

Die Immobilie





Objektnummer: 26029008 - 45357 Essen / Dellwig

Die Immobilie





Objektnummer: 26029008 - 45357 Essen / Dellwig

Die Immobilie





Objektnummer: 26029008 - 45357 Essen / Dellwig

Die Immobilie





Objektnummer: 26029008 - 45357 Essen / Dellwig

Die Immobilie





Objektnummer: 26029008 - 45357 Essen / Dellwig

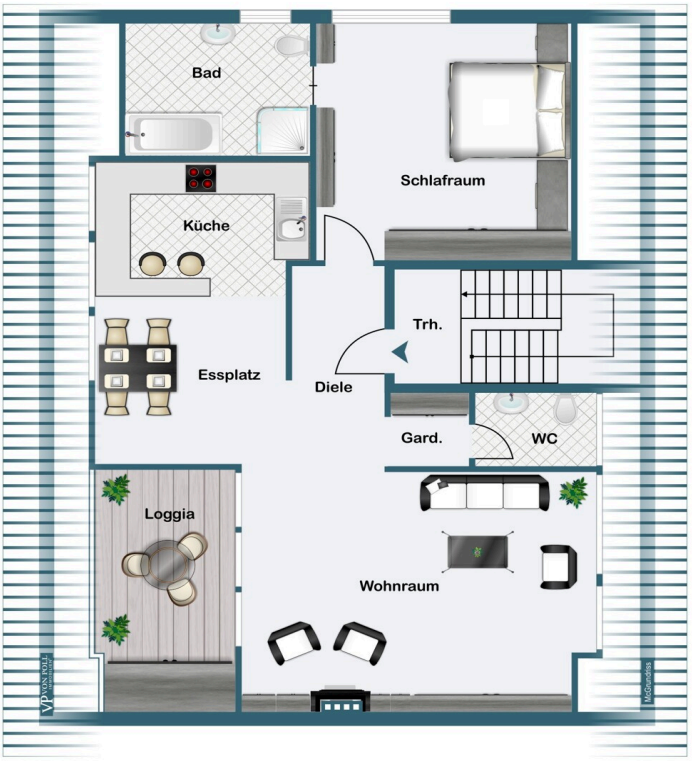
Die Immobilie





Objektnummer: 26029008 - 45357 Essen / Dellwig

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26029008 - 45357 Essen / Dellwig

Ein erster Eindruck

In einem ruhigen 5-Parteienhaus aus dem Jahr 1954 erwartet Sie diese ansprechende Dachgeschosswohnung mit ca. 86 m² Wohnfläche. Die Immobilie überzeugt durch eine ruhige, überschaubare Wohnstruktur und eine klare Grundrissführung, die sich besonders für eine Person oder ein Paar hervorragend eignet.

Über die Diele gelangen Sie in den großzügigen Wohnraum, der mit seiner offenen Wirkung ein angenehm weites Wohngefühl vermittelt. Hier und in weiteren Bereichen sorgen vereinzelte Dachschrägen für eine gemütliche, wohnliche Atmosphäre, während helle Holzvertäfelungen an den Decken für einen warmen Wohncharakter sorgen.

Vom Wohnraum aus führt ein direkter Zugang auf die Loggia, die den Übergang ins Freie stimmig gestaltet und im Sommer einen zusätzlichen, luftigen Wohnbereich schafft. Der Essbereich ist offen zum Wohnraum und zur Küche angelegt und sorgt so für eine fließende, moderne Wohn-Esskultur, die den Alltag im Kleinen leicht und ungezwungen macht. Im Dielenbereich verleiht die verspiegelte Decke dem Raum zusätzlich Leichtigkeit und Helligkeit.

Das Schlafzimmer präsentiert sich ruhig und behaglich und bietet einen wohnlichen Rückzugsort für erholsame Nächte. Über das Schlafzimmer gelangen Sie direkt ins Bad, das durch seine kompakte und übersichtliche Aufteilung Komfort und Praktikabilität kombiniert. Ein separates Gäste-WC rundet das Raumangebot ab und bietet zusätzliche Bequemlichkeit für den täglichen Gebrauch und Besuche.

Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein separater Kellerraum im Haus, der sich als praktische Ergänzung zu den Wohnflächen bewährt. Die Wohnung wird durch eine Garage mit einem Stellplatz direkt davor komplettiert, sodass Parken und Zufahrt komfortabel und unkompliziert möglich sind.

Diese Dachgeschosswohnung vereint helle, offene Raumzonen, eine durchdachte Raumaufteilung und eine individuelle Wohnatmosphäre – ideal für alle, die ein kleines, gehobenes Zuhause im Dachgeschoss mit eigenem Charakter suchen.

Objektnummer: 26029008 - 45357 Essen / Dellwig

Ausstattung und Details

- Dachgeschosswohnung in einem 5 Parteien-Haus
- ca. 86 m²

- offener Essbereich zum Wohnraum und zur Küche
- mit Einbauküche und integrierten Halogenspots
- weiße Deckenvertäfelung
- Bad mit Badewanne, Dusche und Toilette
- Loggia
- Gäste-WC
- 1 Kellerraum
- Garage mit einem Stellplatz davor

Objektnummer: 26029008 - 45357 Essen / Dellwig

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Essen-Dellwig, einem nordwestlich gelegenen Stadtteil von Essen. Dellwig zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus ruhigen Wohngebieten, gewachsener Nachbarschaft und einer guten städtischen Infrastruktur aus.

Der Stadtteil liegt verkehrsgünstig an der Grenze zu Oberhausen und Bottrop sowie in direkter Nähe zu den Essener Stadtteilen Borbeck, Bergeborbeck, Frintrop, Bedingrade, Gerschede und Schönebeck. Dadurch sind sowohl das Essener Stadtzentrum als auch die umliegenden Städte zügig erreichbar.

Für den täglichen Bedarf stehen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und weitere Einrichtungen in der näheren Umgebung zur Verfügung. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut; Bus-, Regionalbahn- und S-Bahn-Verbindungen sorgen für eine komfortable Mobilität im Alltag.

Erholung und Freizeit kommen in Dellwig ebenfalls nicht zu kurz. Grünflächen, Kleingartenanlagen, der Rhein-Herne-Kanal sowie der Gleispark bieten Raum für Spaziergänge, Radtouren und entspannte Stunden im Freien.

Objektnummer: 26029008 - 45357 Essen / Dellwig

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Frank Kups

Rüttenscheider Straße 160, 45131 Essen / Rüttenscheid
Tel.: +49 201 - 87 42 40 0
E-Mail: essen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com