Essen / Stoppenberg

Ankommen-Wohlfühlen-Zuhause! Attraktive DHH mit Kamin, Garten und SmartHome

Objektnummer: 26029021



KAUFPREIS: 545.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 122 m² • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 186 m²

Objektnummer: 26029021 - 45141 Essen / Stoppenberg

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

Objektnummer: 26029021 - 45141 Essen / Stoppenberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26029021
Wohnfläche	ca. 122 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	2006
Stellplatz	1 x Garage, 1 x Andere

Kaufpreis	545.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 55 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26029021 - 45141 Essen / Stoppenberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	06.08.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	104.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	2006

Objektnummer: 26029021 - 45141 Essen / Stoppenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26029021 - 45141 Essen / Stoppenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26029021 - 45141 Essen / Stoppenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26029021 - 45141 Essen / Stoppenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26029021 - 45141 Essen / Stoppenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26029021 - 45141 Essen / Stoppenberg

Die Immobilie

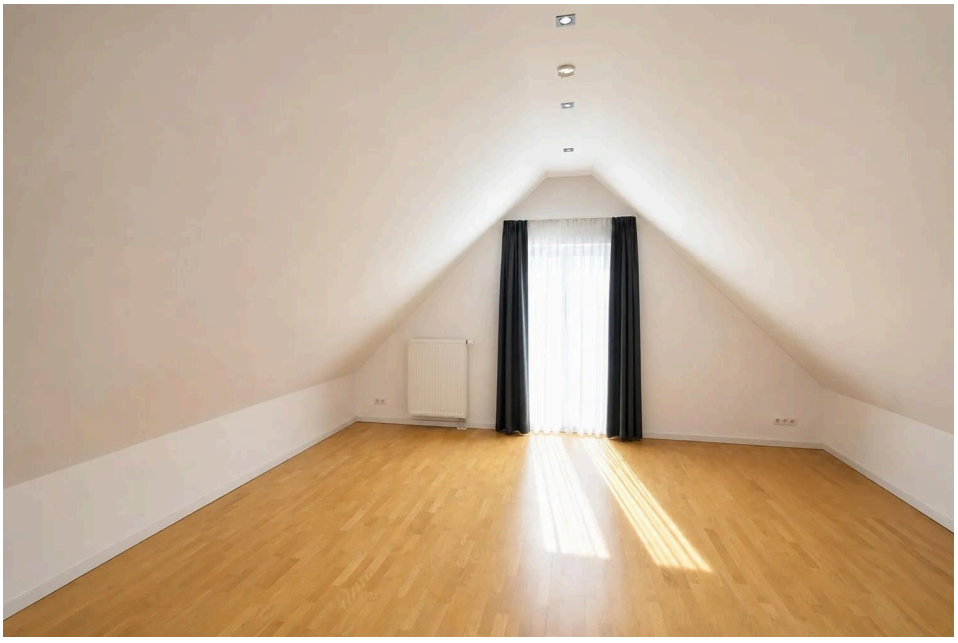




Objektnummer: 26029021 - 45141 Essen / Stoppenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26029021 - 45141 Essen / Stoppenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26029021 - 45141 Essen / Stoppenberg

Die Immobilie

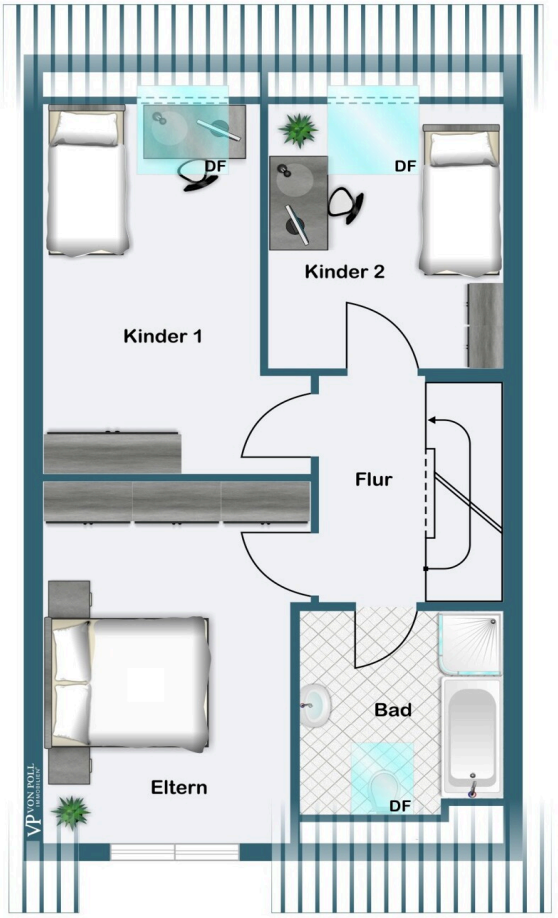


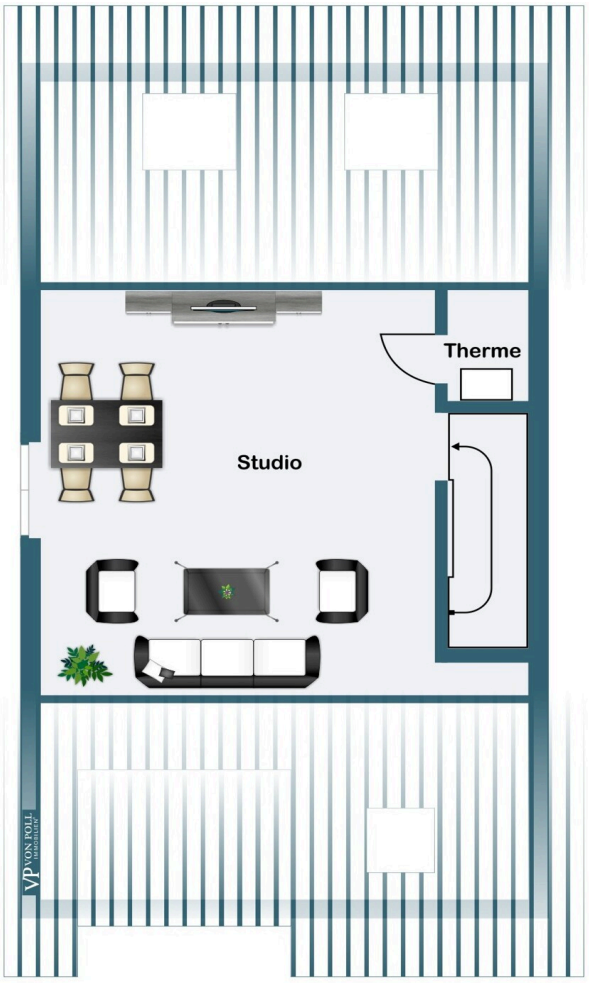


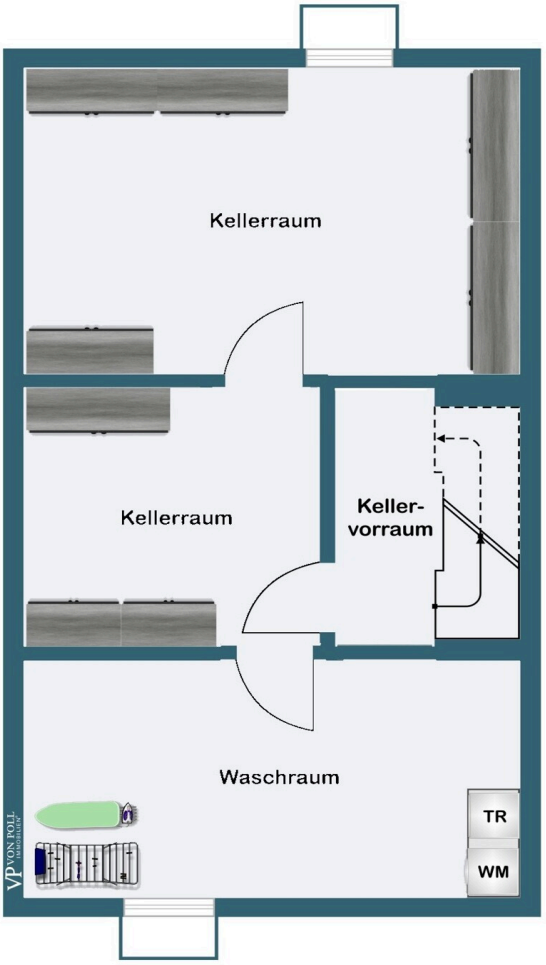
Objektnummer: 26029021 - 45141 Essen / Stoppenberg

Grundrisse




DF
DF
Kinder 2
Kinder 1
Flur
Bad
DF
Eltern


Therme
Studio



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: 26029021 - 45141 Essen / Stoppenberg

Ein erster Eindruck

Diese attraktive Doppelhaushälfte verbindet ein durchdachtes Raumkonzept mit zeitgemäßem Wohnkomfort und einer technisch anspruchsvollen Ausstattung. Auf mehreren Ebenen bietet die Immobilie vielseitig nutzbare Wohn- und Lebensbereiche und schafft damit ideale Voraussetzungen für ein komfortables Zuhause.

Erdgeschoss – Großzügiges Wohnen mit offenem Raumkonzept

Über die Diele gelangen Sie direkt in den großzügigen Wohn- und Essbereich mit offen angeschlossener Küche. Der Mittelpunkt des Hauses überzeugt mit einem harmonischen Raumgefühl und bietet viel Platz für gemeinsame Mahlzeiten, gesellige Abende und entspannte Stunden mit der Familie. Ein Kamin sorgt dabei für eine besonders behagliche Atmosphäre und verleiht dem Wohnbereich zusätzlichen Charme.

Die großzügige Fensterfront mit einem großen Schiebefenster schafft einen fließenden Übergang zur Terrasse und in den angrenzenden Garten. So lässt sich der Wohnbereich bei geöffnetem Schiebefenster auf besonders angenehme Weise nach außen erweitern. Ein separates Gäste-WC ergänzt das Erdgeschoss und rundet diese Ebene komfortabel ab.

Obergeschoss – Privatsphäre für die ganze Familie
Das Obergeschoss ist ganz dem privaten Lebensbereich gewidmet. Neben zwei Kinderzimmern steht ein großzügiges Schlafzimmer zur Verfügung. Die Räume bieten vielfältige Möglichkeiten für individuelle Einrichtungskonzepte und lassen sich flexibel an die Bedürfnisse der jeweiligen Bewohner anpassen.
Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, eine separate Dusche sowie ein WC. Der Waschtisch beinhaltet einen großzügigen Unterschrank mit viel Stauraum.

Dachgeschoss – vielseitiges Studio mit zusätzlichen Möglichkeiten
Im Dachgeschoss erwartet Sie ein großzügiges Studio, das sich vielseitig nutzen lässt. Ob als Homeoffice, Hobbybereich, Rückzugsort, Gästezimmer oder zusätzlicher Wohn- und Arbeitsbereich – hier eröffnet sich wertvoller Raum für individuelle Wohnideen.

Keller – großzügiger Stauraum und praktische Nebenflächen
Das Untergeschoss verfügt über drei separate Kellerräume und bietet damit reichlich zusätzliche Nutz- und Abstellfläche. Die Räume schaffen wertvollen Stauraum und tragen so zu einem angenehm aufgeräumten Wohnambiente in den darüberliegenden Etagen bei.

Außenbereich – private Freiräume mit großzügiger Terrasse
Der gepflegte Außenbereich bietet mit der großzügigen Terrasse und dem angrenzenden Garten einen attraktiven Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien. Eine hochwertige Kassettenmarkise mit integrierter Beleuchtung und Heizung sorgt dabei für angenehmen Sonnenschutz und zusätzlichen Komfort. Eine Garage sowie ein Stellplatz direkt vor der Garage runden das Angebot ab.

Komfort und Technik – intelligent vernetzt
Die Immobilie verfügt über eine moderne SmartHome-Ausstattung. Elektrische Rollläden und sämtliche Heizkörper lassen sich komfortabel und individuell steuern, während Fenstersensoren mit der Alarmanlage verbunden sind. Die intelligente Heizungssteuerung ermöglicht eine bedarfsgerechte Regulierung und kann dadurch zu einem effizienten Energieverbrauch beitragen. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung.

Gemeinschaftlicher Spielplatz
Direkt hinter dem Haus befindet sich der 2026 neu gestaltete, gemeinschaftlich genutzte Spielplatz. Mit dem Erwerb der Immobilie ist ein entsprechender Miteigentumsanteil an der Spielplatzfläche verbunden. Für deren Unterhaltung und Verwaltung fallen gemäß Wirtschaftsplan 18,00 € monatlich an.

Fazit
Diese attraktive Doppelhaushälfte verbindet ein familiengerechtes Raumangebot mit einem gepflegten Außenbereich und moderner SmartHome-Technik.

Objektnummer: 26029021 - 45141 Essen / Stoppenberg

Ausstattung und Details

- alle Rollläden im Haus sind elektrisch über SmartHome eingebunden
- alle Fenster verfügen über Sensoren, die mit der Alarmanlage verbunden sind
- ca. 2018-VEKKA Hebeschiebeanlage mit VSG-Sicherheitsglas/Beschlägen, sowie elektrischer Aluminiumrolladen
- Alle Heizkörper vom Dach bis zum Keller sind im SmartHome integriert und steuerbar (somit ist eine sehr hohe Heizkostenersparnis bzw. punktgenaues Heizen möglich)
- Grohe Wassersicherheitssystem
- Bad mit Badewanne, Dusche und WC
- Gäste-WC
- Gas-Zentralheizung
- Terrasse (Bankirai von ca. 2011)
- Warema Kassettenmarkise, inkl. Beleuchtung und Heizung (ca. 2011)
- Massiver Holzzaun rechts im Garten, aus sibirischem Lärchenholz (2020)
- Heroal Aluminium Haustür (2024)
- 1 Garage (Hörmann, elektr. Garagentor (2025))
- Stellplatz vor der Garage
- Es liegt eine Verlängerung der Baugenehmigung bis Mitte 2027 vor: (Errichtung eines Zwerchhauses (Ausbau Richtung Wald), einer Gartenüberdachung und eines Carports mit einer Dachbegrünung)
- Gemäß Wirtschaftsplan fallen für den gemeinschaftlichen Spielplatz 18,00 € monatlich an

Objektnummer: 26029021 - 45141 Essen / Stoppenberg

Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich im Stadtteil Stoppenberg, eingebettet in den nördlichen Bereich des Essener Stadtgefüges – einer Lage, die urbane Nähe mit angenehmer Wohnqualität vereint. Die Essener City ist in wenigen Minuten erreichbar, während die leistungsstarke Anbindung an die Autobahnen A40 und A42 eine komfortable Verbindung in alle Richtungen des Ruhrgebiets und darüber hinaus gewährleistet.

Das alltägliche Leben gestaltet sich hier ausgesprochen bequem: Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und Bildungseinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ergänzt wird dies durch eine hervorragende Infrastruktur des öffentlichen Nahverkehrs, die eine schnelle und unkomplizierte Mobilität ohne eigenes Fahrzeug ermöglicht.

Ein besonderer Pluspunkt der Lage ist das vielfältige Angebot an Grün- und Freiflächen. Der Hallopark, der Sportpark Am Hallo sowie weitere Grünbereiche in Stoppenberg bieten vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Freizeit und Erholung. Ergänzt wird das Umfeld durch das nahegelegene UNESCO-Welterbe Zollverein, das dem Stadtteil einen besonderen Charakter verleiht und die Verbindung von industrieller Geschichte, Kultur und moderner Stadtentwicklung widerspiegelt.

Insgesamt präsentiert sich die Lage als attraktive Wohnadresse für Familien und Eigennutzer, die eine ruhige, gewachsene Wohnumgebung mit einer guten städtischen Infrastruktur und kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen (fußläufig zum Schulzentrum Stoppenberg), Freizeitangeboten und den wichtigen Verkehrsachsen des Ruhrgebiets verbinden möchten.

Objektnummer: 26029021 - 45141 Essen / Stoppenberg

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