

Essen / Dellwig

Charmante Dachwohnung mit sonniger Dachterrasse

Property ID: 26029008



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 199.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 86 m² • ROOMS: 2.5

Property ID: 26029008 - 45357 Essen / Dellwig

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

Property ID: 26029008 - 45357 Essen / Dellwig

At a glance

Property ID	26029008
Living Space	ca. 86 m ²
Floor	2
Rooms	2.5
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1954
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	199.000 EUR
Type	Apartment
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	1986
Condition of property	Well-maintained
Usable Space	ca. 8 m ²
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26029008 - 45357 Essen / Dellwig

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Electricity
Energy certificate valid until	26.10.2034
Power Source	Electric

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	206.10 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	1954

Property ID: 26029008 - 45357 Essen / Dellwig

The property



Property ID: 26029008 - 45357 Essen / Dellwig

The property



Property ID: 26029008 - 45357 Essen / Dellwig

The property



Property ID: 26029008 - 45357 Essen / Dellwig

The property



Property ID: 26029008 - 45357 Essen / Dellwig

The property



Property ID: 26029008 - 45357 Essen / Dellwig

The property



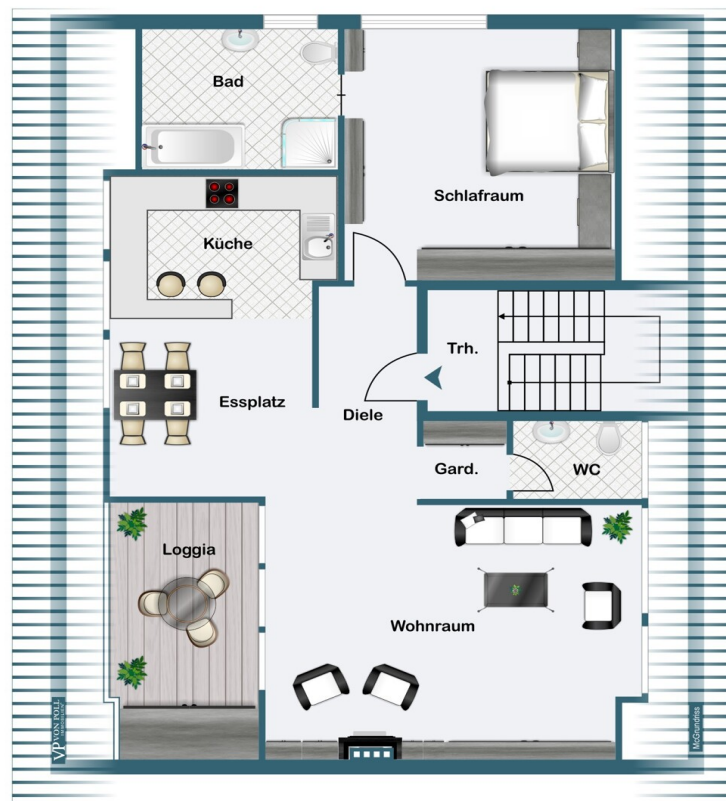
Property ID: 26029008 - 45357 Essen / Dellwig

The property



Property ID: 26029008 - 45357 Essen / Dellwig

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: 26029008 - 45357 Essen / Dellwig

A first impression

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.

Property ID: 26029008 - 45357 Essen / Dellwig

Details of amenities

- 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

Property ID: 26029008 - 45357 Essen / Dellwig

All about the location

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.

Property ID: 26029008 - 45357 Essen / Dellwig

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Frank Kups

Rüttenscheider Straße 160, 45131 Essen / Rüttenscheid

Tel.: +49 201 - 87 42 40 0

E-Mail: essen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com