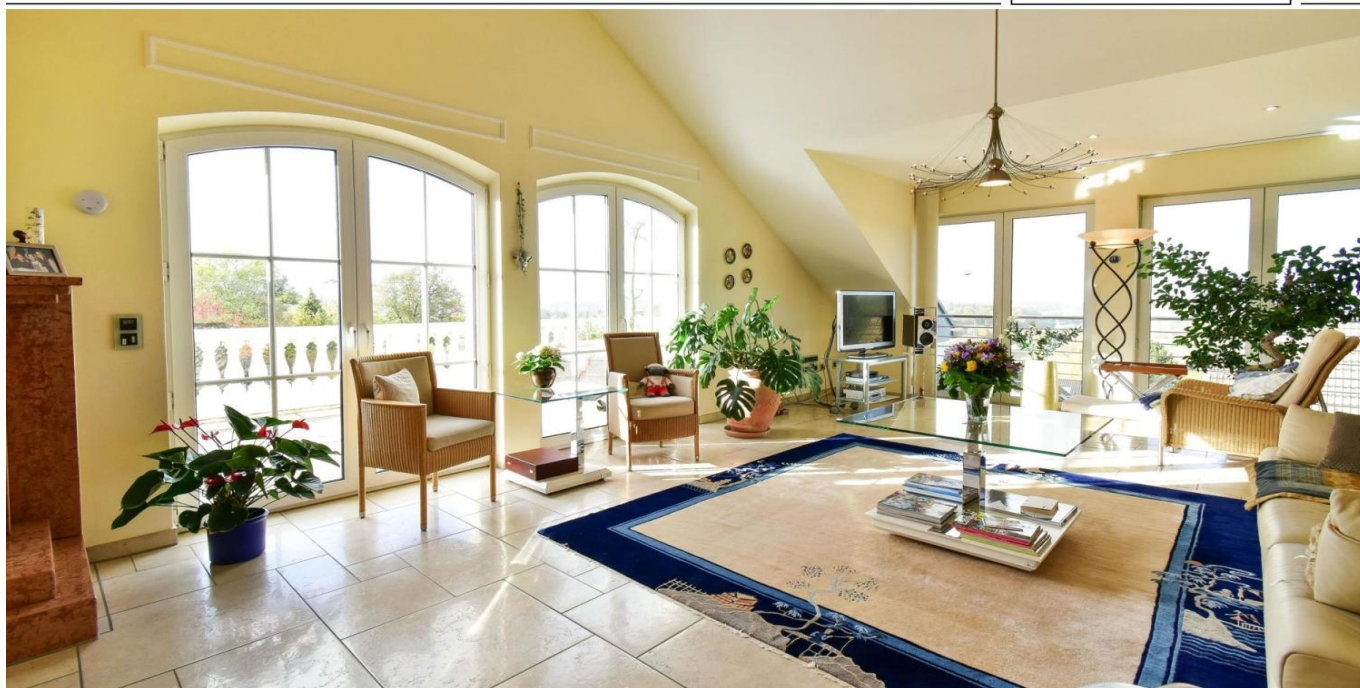


Essen / Burgaltendorf

# Stilvoll - vom Feinsten! Hausgroße ETW 3.980,-/m<sup>2</sup> mit tollem Weitblick

Objektnummer: 24029029



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 1.100.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 214 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5

Objektnummer: 24029029 - 45289 Essen / Burgaltendorf

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

Objektnummer: 24029029 - 45289 Essen / Burgaltendorf

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 24029029                  |
| Wohnfläche   | ca. 214 m²                |
| Etage        | 1                         |
| Zimmer       | 5.5                       |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 2004                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 1.100.000 EUR                                                             |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 110 m²                                                                |
| Ausstattung | Gäste-WC, Sauna, Einbauküche, Balkon                                      |

Objektnummer: 24029029 - 45289 Essen / Burgaltendorf

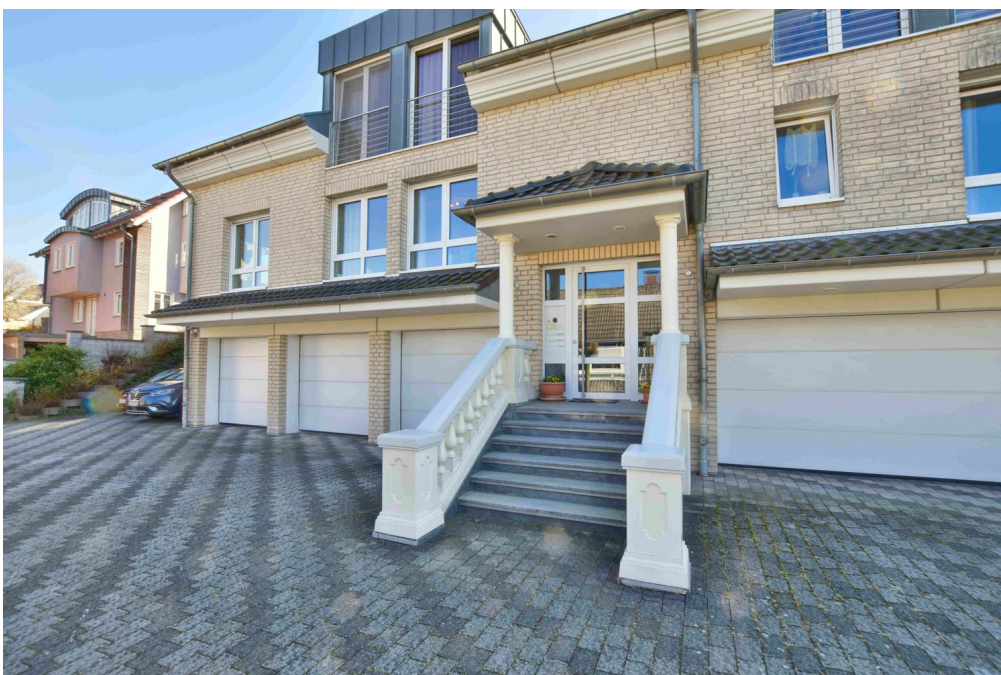
## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas              |
| Energieausweis gültig bis  | 06.11.2034       |
| Befeuernng                 | Gas              |

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Energieinformationen        | BEDARF        |
| Endenergiebedarf            | 63.00 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Baujahr laut Energieausweis | 2004          |

Objektnummer: 24029029 - 45289 Essen / Burgaltendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24029029 - 45289 Essen / Burgaltendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24029029 - 45289 Essen / Burgaltendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24029029 - 45289 Essen / Burgaltendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24029029 - 45289 Essen / Burgaltendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24029029 - 45289 Essen / Burgaltendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24029029 - 45289 Essen / Burgaltendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24029029 - 45289 Essen / Burgaltendorf

## Die Immobilie



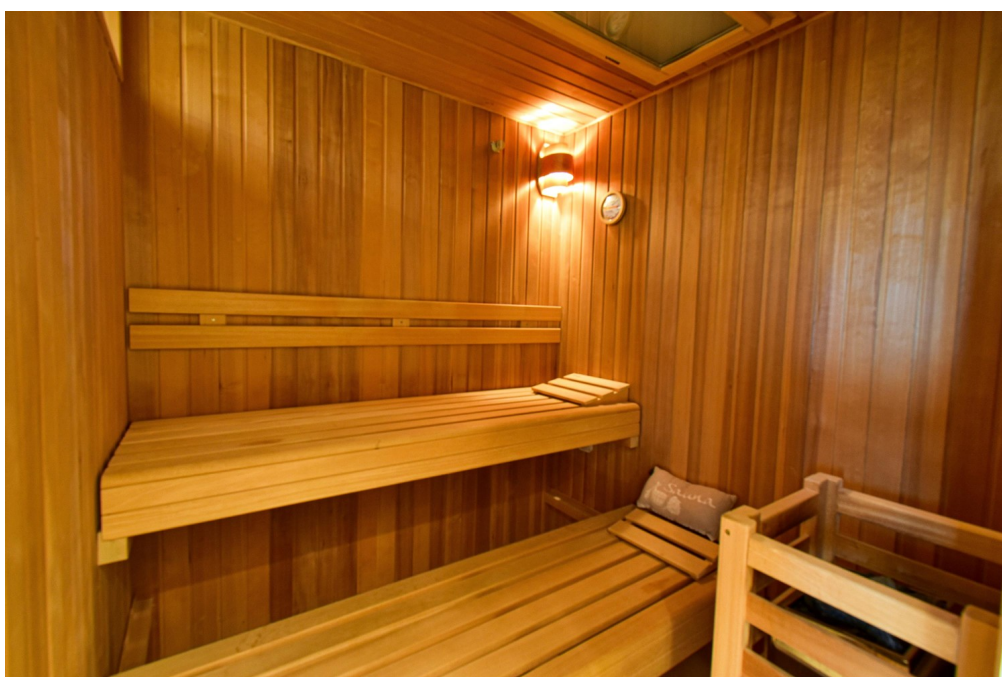
Objektnummer: 24029029 - 45289 Essen / Burgaltendorf

## Die Immobilie



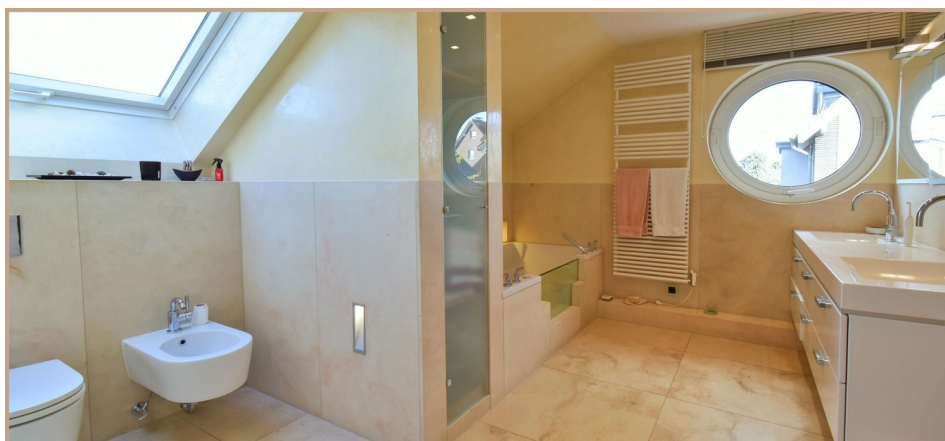
Objektnummer: 24029029 - 45289 Essen / Burgaltendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24029029 - 45289 Essen / Burgaltendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24029029 - 45289 Essen / Burgaltendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24029029 - 45289 Essen / Burgaltendorf

## Die Immobilie



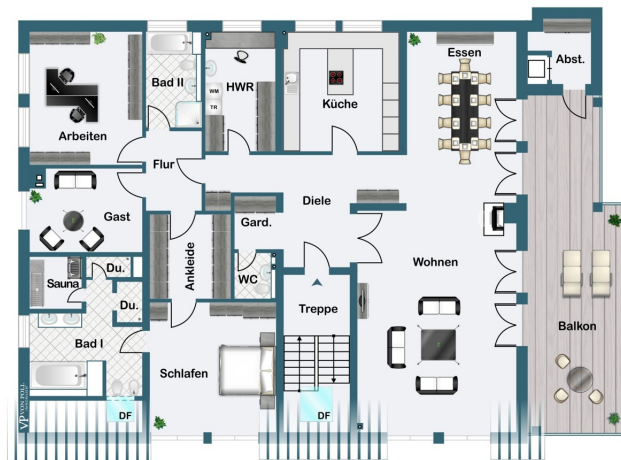
Objektnummer: 24029029 - 45289 Essen / Burgaltendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24029029 - 45289 Essen / Burgaltendorf

## 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: 24029029 - 45289 Essen / Burgaltendorf

## Ein erster Eindruck

Kaufpreis: 1.100.000,- Euro bestehend aus: Wohnfläche gesamt: ca. 214 m<sup>2</sup> - 3.980,- Euro Ausbaureserve (aktuell Nutzfläche): ca. 80 m<sup>2</sup> - 2.603,- Euro Keller: ca. 30 m<sup>2</sup> (im m<sup>2</sup>-Preis der Wohnfläche enthalten) 1 Garage: 25.000,- Euro 1 Stellplatz: 15.000,- Euro Willkommen in dieser einmaligen Obergeschosswohnung, die keine Wünsche offenlässt und höchste Wohnansprüche erfüllt. In einem stilvollen 3-Familienhaus aus dem Baujahr 2004 erwartet Sie eine großzügig geschnittene und lichtdurchflutete Wohnung mit durchdachtem Grundriss und exklusiven Details. Ein besonderes Highlight ist der herrliche Ausblick, den Sie vom großzügigen Balkon aus genießen – perfekt, um den Tag in Ruhe und Natur zu beginnen oder ausklingen zu lassen. Einladender Eingangsbereich mit cleverem Design Bereits beim Betreten der Wohnung zeigt sich das stimmige Gesamtkonzept: Im Eingangsbereich finden Sie links eine praktische Garderobe sowie ein elegantes Gäste-WC – ideal für Besucher und Alltag. Großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon Rechts eröffnet sich der großzügige Wohn- und Essbereich, der mit seinem offenen Raumkonzept und hochwertigen Materialien überzeugt. Highlight des Raumes ist ein eleganter, per Fernsteuerung bedienbarer Gas-Kamin, der nicht nur für eine gemütliche Atmosphäre sorgt, sondern auch eine angenehme Heizfunktion bietet. Die Raumwirkung wird durch zwei Doppelflügeltüren unterstrichen, die sowohl vom Wohn- als auch vom Essbereich auf den weitläufigen Balkon führen. Dieser erstreckt sich über die gesamte Wohnungsbreite und bietet Ihnen einen eigenen, separaten Abstellraum mit Aufzug. Integriertes Bang & Olufsen Soundsystem in der gesamten Wohnung Die gesamte Wohnung ist mit einem hochwertigen Bang & Olufsen Soundsystem ausgestattet, das perfekt in die Räume integriert ist. Genießen Sie Musik, Hörbücher oder Filme in jeder Ecke Ihrer Wohnung mit unvergleichlicher Klangqualität – ein zusätzlicher Luxus für höchsten Wohnkomfort und Unterhaltung. Hochwertige, geschlossene Küche und praktische Nebenräume Links neben dem Essbereich fügt sich eine großzügige, geschlossene Küche mit zwei Fenstern an, die für eine helle, freundliche Atmosphäre sorgen und zum Kochen mit Blick ins Grüne einladen. Der angrenzende Hauswirtschaftsraum bietet zusätzlichen Platz für Waschmaschine, Trockner und Haushaltsgeräte – alles dort, wo Sie es brauchen. Privater Schlafbereich und luxuriöses Wellness-Badezimmer Ein Flur führt Sie weiter in den privaten Bereich der Wohnung. Hier erwartet Sie ein Ankleidezimmer, das an das geräumige Hauptschlafzimmer anschließt. Das en-Suite Badezimmer ist ein echter Rückzugsort: Es ist ausgestattet mit einer großzügigen Whirlpool-Badewanne mit Glaselement und einer modernen Dusche sowie einer zusätzlichen Dusche/Dampfsauna. Ergänzend dazu befindet sich in diesem Bereich eine weitere Sauna, die Ihnen das ultimative Wellnesserlebnis direkt in den eigenen vier Wänden ermöglicht. Dieser Raum

vereint Funktionalität und Luxus auf höchstem Niveau. Zusätzliches Bad und flexible Räume Auf der gegenüberliegenden Seite des Flurs .... bitte fordern Sie unser Exposé an, um weiterzulesen.

Objektnummer: 24029029 - 45289 Essen / Burgaltendorf

## Ausstattung und Details

- hochwertige Ausstattung
- mit Fußbodenheizung
- mit Gas-Kamin
- sehr guter Zustand
- tolles Raumprogramm
- hohe Decken im Wohnzimmer
- 2 Bäder (davon ein Bad mit Sauna, Dusche/Dampfsauna und separatem WC)
- Whirlpoolwanne im Haupt- und Gästebad
- Bank & Olufsen Soundsystem
- Panzertür
- Panzerglas im Wohn- und Esszimmer
- Lastenaufzug zum Keller/Weinkeller
- ca. 80 m<sup>2</sup> Ausbaumöglichkeit im Dachgeschoss
- großer Balkon mit Fernblick und separatem Abstellraum mit Lastenaufzug
- großer Keller/Weinkeller
- Garage
- 1 Stellplatz

Objektnummer: 24029029 - 45289 Essen / Burgaltendorf

## Alles zum Standort

Essen-Burgaltendorf Burgaltendorf ist ein Stadtteil im Südosten der Stadt Essen, der durch seine idyllische und grüne Lage besticht. Geprägt durch die um 1180 erbaute Ruine der Burg Altendorf und gepflegte Wohngebiete genießen Sie hier Ihr privates Rückzugsgebiet im Grünen. Vor allem aber bietet dieser Stadtteil eine grüne und äußerst abwechslungsreiche Landschaft mit zahlreichen Möglichkeiten der Freizeitgestaltung und Naherholung. Einen ausgesprochen hohen Freizeitwert bietet zudem die nahe gelegene Ruhr mit dem Baldeneysee. Schnell und unkompliziert gelangen Sie sowohl in die Essener Innenstadt, als auch in die umliegenden Städte, wie z. B. Düsseldorf, Velbert, Heiligenhaus, Wuppertal und Bochum. Selbstverständlich ist die Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs, Ärzten und Apotheken ausreichend sichergestellt. Kindergärten und Schulen befinden sich ebenfalls in Ihrer Nähe. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, sowie der schnell erreichbare Autobahnanschluss zur A44 und A52 runden diesen Standort ab.

Objektnummer: 24029029 - 45289 Essen / Burgaltendorf

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 63.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist B.

Objektnummer: 24029029 - 45289 Essen / Burgaltendorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Frank Kups

---

Rüttenscheider Straße 160 Essen

**E-Mail:** [essen@von-poll.com](mailto:essen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)