

Essen – Burgaltendorf

# Attraktive Maisonette-Wohnung mit zwei Terrassen und kleinem Garten und mit toller Aussicht

Property ID: 25061010



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

**PURCHASE PRICE: 375.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 102 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3.5**

Property ID: 25061010 - 45289 Essen – Burgaltendorf

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

Property ID: 25061010 - 45289 Essen – Burgaltendorf

## At a glance

Property ID	25061010	Purchase Price	375.000 EUR
Living Space	ca. 102 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3.5	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 7 m <sup>2</sup>
Year of construction	1996	Equipment	Terrace, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25061010 - 45289 Essen – Burgaltendorf

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	108.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	27.07.2027	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1996

Property ID: 25061010 - 45289 Essen – Burgaltendorf

## The property



Property ID: 25061010 - 45289 Essen – Burgaltendorf

## The property



Property ID: 25061010 - 45289 Essen – Burgaltendorf

## The property



Property ID: 25061010 - 45289 Essen – Burgaltendorf

## The property



Property ID: 25061010 - 45289 Essen – Burgaltendorf

## The property



Property ID: 25061010 - 45289 Essen – Burgaltendorf

## The property



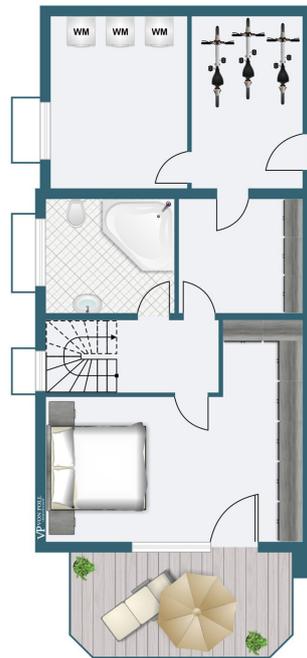
Property ID: 25061010 - 45289 Essen – Burgaltendorf

## The property



Property ID: 25061010 - 45289 Essen – Burgaltendorf

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0234 - 97 88 894 0

Shop Bochum | Hattinger Straße 44 | 44789 Bochum | bochum@von-poll.com

Property ID: 25061010 - 45289 Essen – Burgaltendorf

## A first impression

Das Mehrfamilienhaus mit dieser großzügig geschnittenen Maisonette-Wohnung wurde im Jahr 1996 errichtet. Die Eigentümergemeinschaft besteht aus nur vier Parteien. Die Wohnung im Erdgeschoss und Gartengeschoss verfügt, ausgehend von der geräumigen Diele mit Garderobe, über einen großzügigen Wohn-/Essbereich mit Zugang auf einen großen Balkon in Süd-Ausrichtung, der einen phantastischen, unverbauten Ausblick bietet. Die Küche, ein Kinder- oder Arbeitszimmer und ein Duschbad komplettieren das Erdgeschoss. Im Gartengeschoss befinden sich ein großes Schlaf- oder Kinderzimmer mit Zugang auf eine Terrasse und in den Garten sowie ein weiteres Bad, das mit einer Badewanne ausgestattet ist. Ein Kellerraum zur alleinigen Nutzung, ein gemeinschaftlich nutzbarer Wasch- und Trockenraum sowie ein Fahrradkeller, eine Garage und ein Stellplatz vor der Garage ergänzen das Angebot.

Property ID: 25061010 - 45289 Essen – Burgaltendorf

## Details of amenities

- Im Erdgeschoss großer Balkon mit schöner Aussicht
- Im Gartengeschoss schöne Terrasse und kleiner Garten zur alleinigen Nutzung
- Bodenbelag Laminat, bzw. Fliesen
- Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung und mit Rollläden
- Zwei Bäder mit Dusche, bzw. mit Badewanne
- Einbauküche
- Kellerraum zur alleinigen Nutzung und mehrere Gemeinschaftskeller
- Garage und Stellplatz vor der Garage

Property ID: 25061010 - 45289 Essen – Burgaltendorf

## All about the location

Das Mehrfamilienhaus mit dieser attraktiven Eigentumswohnung liegt, geschützt in zweiter Reihe, in einer ruhigen Anliegerstraße in der Nähe der Stadtgrenzen zu Bochum und Hattingen in Essen-Burgaltendorf. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die Ruhr und die Ruhrauen sowie ausgedehnte Grünflächen bieten vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Die Immobilie verfügt durch die Nähe zu der Autobahn A44 und von dort auf die A52 und A40 über eine hervorragende überörtliche Anbindung in alle Richtungen. An der nahe gelegenen Haltestelle verkehren mehrere Buslinien.

Property ID: 25061010 - 45289 Essen – Burgaltendorf

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.7.2027. Endenergieverbrauch beträgt 108.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25061010 - 45289 Essen – Burgaltendorf

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Michael Kayka

---

Hattinger Straße 44 Bochum  
E-Mail: [bochum@von-poll.com](mailto:bochum@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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