

Essen / Kray

Hier ist das Nest schon gemacht! Neuwertige DHH
für Familien mit großem Sonnengarten.

Property ID: 25029005



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 650.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 125,95 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 537 m²

Property ID: 25029005 - 45309 Essen / Kray

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

Property ID: 25029005 - 45309 Essen / Kray

At a glance

Property ID	25029005
Living Space	ca. 125,95 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	2017
Type of parking	1 x Garage, 1 x Other

Purchase Price	650.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 44 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25029005 - 45309 Essen / Kray

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	40.90 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	29.08.2027	Energy efficiency class	A
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2017

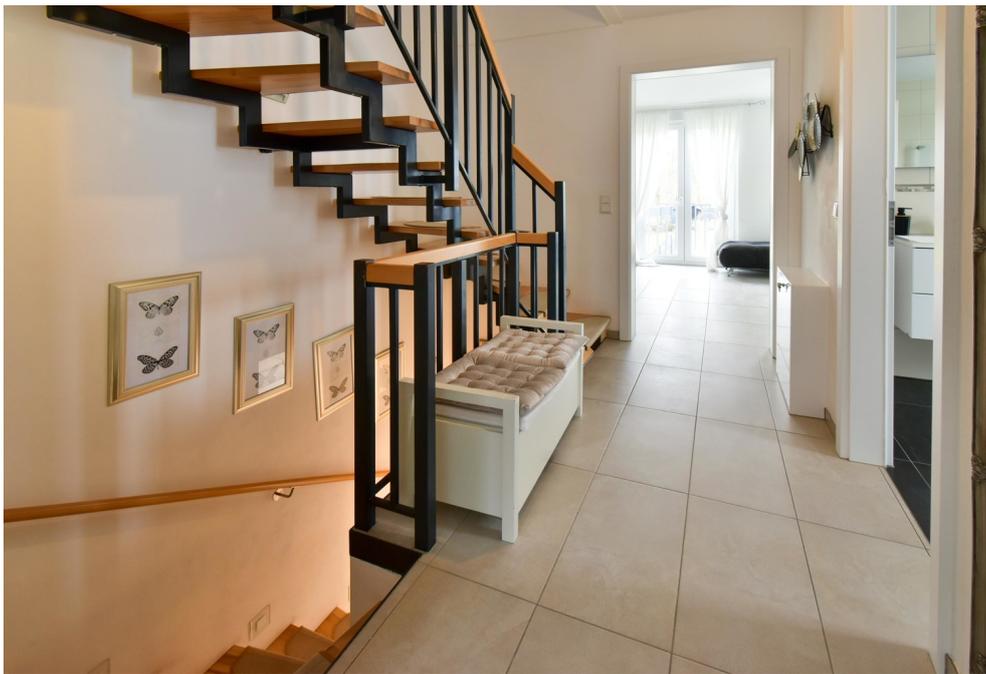
Property ID: 25029005 - 45309 Essen / Kray

The property



Property ID: 25029005 - 45309 Essen / Kray

The property



Property ID: 25029005 - 45309 Essen / Kray

The property



Property ID: 25029005 - 45309 Essen / Kray

The property



Property ID: 25029005 - 45309 Essen / Kray

The property



Property ID: 25029005 - 45309 Essen / Kray

The property



Property ID: 25029005 - 45309 Essen / Kray

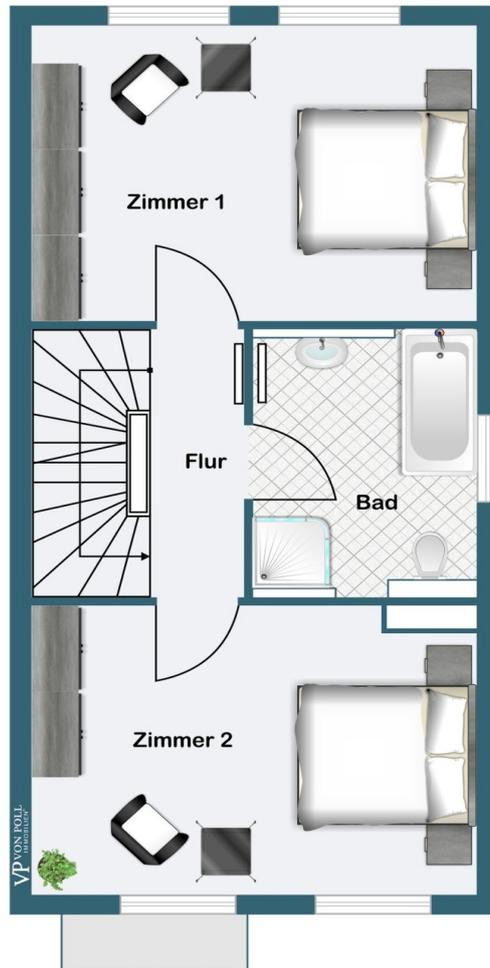
The property

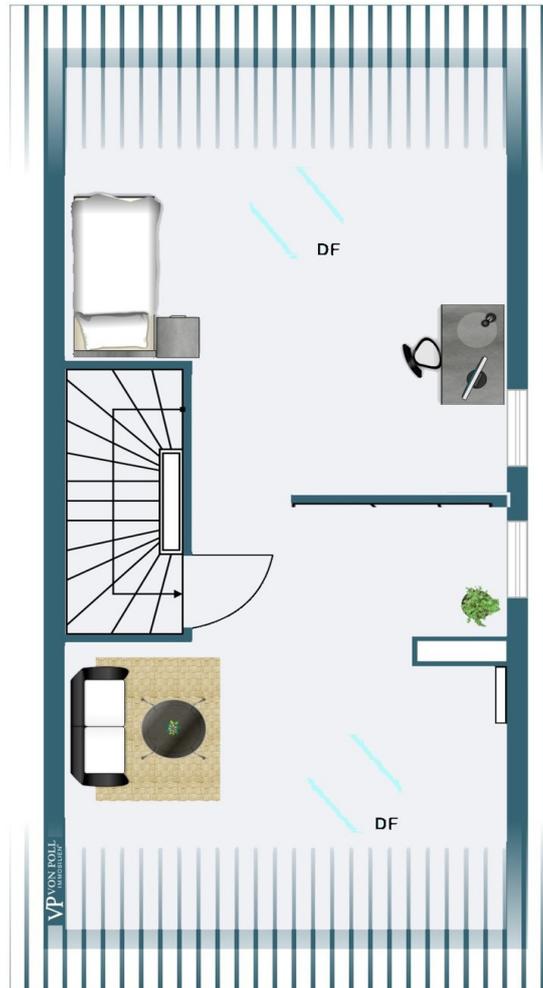


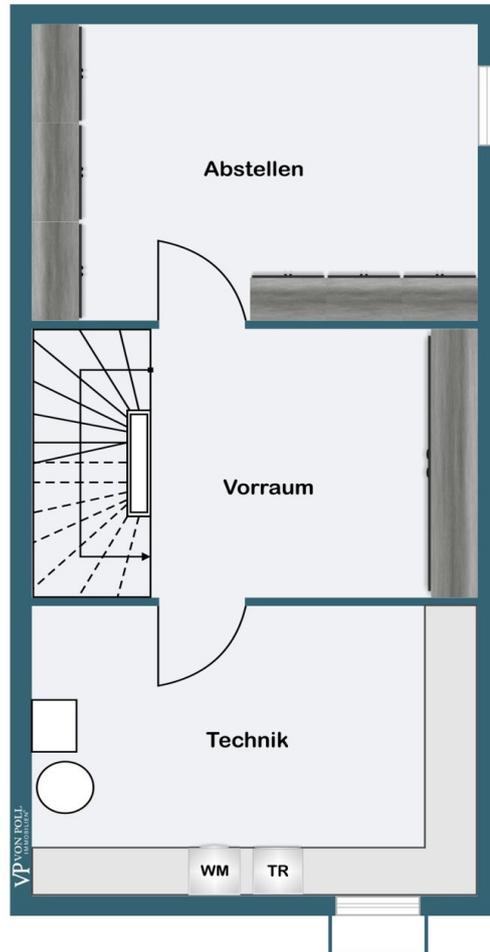
Property ID: 25029005 - 45309 Essen / Kray

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: 25029005 - 45309 Essen / Kray

A first impression

Zum Verkauf steht eine charmante Doppelhaushälfte, die 2017 fertiggestellt wurde und sich in einem neuwertigen Zustand präsentiert. Mit einer Wohnfläche von ca. 126 m² bietet dieses voll unterkellerte Haus eine durchdachte Raumaufteilung und ausreichend Platz auf 2,5 Ebenen, das ideal für Familien geeignet ist. Offener Wohn- und Essbereich – Der Mittelpunkt des Hauses Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich, der durch seine offene Gestaltung besticht. Bodentiefe Fenster sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und ermöglichen den direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten. Die angrenzende Küche ist mit einer praktischen Durchreiche zum Essbereich ausgestattet. Zusätzlich befindet sich im Eingangsbereich ein modernes Gäste-WC. Komfortables Obergeschoss mit modernen Schlafzimmern Im Obergeschoss befinden sich zwei geräumige Schlafzimmer, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Das stilvolle Badezimmer ist mit hochwertigen Sanitärobjekten ausgestattet und bietet genügend Platz für die gesamte Familie. Vielfältig nutzbares Dachstudio Ein besonderes Highlight ist das ausgebaute Dachgeschoss. Hier stehen zwei weitere Räume zur Verfügung, die flexibel als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Hobbyraum genutzt werden können. Diese Etage bietet eine angenehme Rückzugsmöglichkeit und ergänzt das Raumangebot ideal. Zusätzlicher Stauraum und moderne Technik Der Keller der Immobilie bietet zusätzlichen Stauraum sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Eine installierte Alarmanlage sorgt für ein hohes Maß an Sicherheit. Eine moderne Solaranlage unterstützt die Energieversorgung des Hauses und trägt zur Senkung der Betriebskosten bei. Zudem sorgt eine Fußbodenheizung in allen Wohnräumen für angenehmen Wohnkomfort und ein behagliches Raumklima. Attraktiver Außenbereich mit Garten und Stellplätzen Die Doppelhaushälfte verfügt über eine einladende Terrasse und einen gepflegten Garten, der mit einem praktischen Gartenhaus ausgestattet ist. Hier finden Sie zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte und -möbel. Hinter dem Gartenhaus befindet sich eine weitere Terrasse. Eine Garage sowie ein Stellplatz auf dem Grundstück bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge. Fazit: Ein modernes Zuhause mit viel Komfort Diese Doppelhaushälfte bietet modernes Wohnen mit einem großzügigen Platzangebot und einer zeitgemäßen Ausstattung. Sie ist das ideale Zuhause für Familien, die Wert auf Komfort und Qualität legen. Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie!

Property ID: 25029005 - 45309 Essen / Kray

Details of amenities

- charmante Doppelhaushälfte
- Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss, Keller
- Großzügiger Wohn-und Essbereich
- als Wohnfläche ausgebautes Dachstudio
- Fußbodenheizung
- Terrasse
- Garten mit Gartenhaus und 2. Terrasse
- Alarmanlage
- Solaranlage
- Garage
- Stellplätze

Property ID: 25029005 - 45309 Essen / Kray

All about the location

Essen-Kray Essen-Kray ist ein Stadtteil mit einer reichen Geschichte und einer lebendigen Gegenwart. Die Mischung aus Wohngebieten, Grünflächen, guter Infrastruktur und einem aktiven sozialen Leben macht Kray zu einem attraktiven Ort zum Leben und Arbeiten. In unmittelbarer Nähe finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen. Trotz der industriellen Vergangenheit hat sich Kray zu einem modernen und lebenswerten Stadtteil entwickelt, der für viele Menschen eine Heimat bietet. Die Verkehrsanbindung in Kray ist hervorragend. Der Stadtteil wird von mehreren Bus- und Straßenbahnlinien bedient, die eine schnelle Verbindung ins Essener Stadtzentrum und in benachbarte Stadtteile gewährleisten. Die Autobahnen A40 und A52 sind ebenfalls schnell erreichbar, was den Stadtteil besonders für Pendler attraktiv macht.

Property ID: 25029005 - 45309 Essen / Kray

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.8.2027. Endenergiebedarf beträgt 40.90 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist A.

Property ID: 25029005 - 45309 Essen / Kray

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Frank Kups

Rüttenscheider Straße 160 Essen

E-Mail: essen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com