



**Immobilien-Exposé**

**\*\*Reserviert\*\* Exklusives 4-  
Familienhaus in begehrter Lage von  
Essen-Schönebeck**

**Objekt-Nr.:**

**6109**

## Haus zum Kauf

in 45359 Essen



## Details

Kabel/Sat-TV

Kaufpreis

**669.000 €**

Käuferprovision zzgl. USt.

**4,76 % inkl. MwSt.**

Provision inkl. USt.

**zzgl. USt.**

Wohnfläche (ca.)

**285 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**10**

Nutzfläche (ca.)

**90 m<sup>2</sup>**

Grundstück (ca.)

**325 m<sup>2</sup>**

Anzahl Etagen

**3**

Anzahl Schlafzimmer

**6**

Anzahl Badezimmer

**4**

Anzahl Stellplätze

**4**

Anzahl separate WCs

**2**

Anzahl Balkone

**2**

Anzahl Terrassen

**1**

Baujahr

**1970**

Stellplatzpreis

**0 €**

Stellplätze

**1**

Stellplatzpreis (Garage)

**0 €**

Garagenanzahl

**3**

Zustand

**gepflegt**

Unterkellert

**Ja**

## Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses gepflegte 4-Familienhaus, errichtet ca. 1970 auf einem ca. 345 m<sup>2</sup> großen Grundstück, liegt in einer begehrten Lage von Essen-Schönebeck. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 283 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in vier Wohneinheiten, bietet dieses Haus alles, was das Herz begehrt.

Die Erdgeschosswohnung mit direktem Zugang zum Garten umfasst ca. 88 m<sup>2</sup> und steht derzeit leer – ideal für Ihre Familie. Auch die Wohnung im 1. Obergeschoss mit ca. 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist bezugsfrei. Die charmante Wohnung im 2. Obergeschoss ist vermietet und bietet ca. 78 m<sup>2</sup> Wohnraum. Das gemütliche Apartment im Dachgeschoss mit ca. 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist ebenfalls frei und ideal für Singles oder als Home-Office geeignet.

Dieses Haus ist ein wahrer Allrounder und bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Es ist perfekt für Mehrgenerationenwohnen geeignet, kann aber auch alternativ als gut vermietbare Kapitalanlage genutzt werden.

Das Erdgeschoss hat einen eigenen Terrassenbereich, ideal für entspannte Sommerabende und gesellige Zusammenkünfte. Die Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss verfügen über großzügige Balkone und die Gauben im Dachgeschoss schaffen eine lichtdurchflutete und offene Atmosphäre.

Das gesamte Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde regelmäßig instand gehalten. Die Gaszentralheizung und der Warmwasserspeicher, beide 2016 erneuert, sorgen für effiziente Wärme und Warmwasserbereitung.

Weitere Informationen sowie zusätzliche Bilder folgen in Kürze. Eine ausführliche Objektbeschreibung erhalten Sie auf Anfrage.

## **Ausstattung**

+ Essen-Schönebeck

+ Baujahr: ca. 1970

+ 4 Einheiten

+ Wohnfläche: ca. 285 m<sup>2</sup>

EG: ca. 88 m<sup>2</sup>

1. OG: ca. 88 m<sup>2</sup>

2. OG: ca. 78 m<sup>2</sup>

DG: ca. 30 m<sup>2</sup>

+ Grundstücksgröße: ca. 345 m<sup>2</sup>

+ Beheizung: Gaszentralheizung, Baujahr ca. 2016

+ Warmwasseraufbereitung: Warmwasserspeicher, Baujahr ca. 2016

## Sonstiges

Eine Besichtigung sagt mehr als das beste Exposé, denn dieses dient nur als Vorabinformation.

Bitte beachten Sie, dass nur vollständig ausgefüllte Kontaktformulare (vollständiger Name, aktuelle Privatanschrift, (Mobil-) Rufnummer, E-Mail Adresse) für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins berücksichtigt werden können. Besichtigungstermine sind kurzfristig nach vorheriger Terminabstimmung mit uns möglich. Von unangemeldeten Besuchen im Haus bitten wir unbedingt abzusehen.

Rufen Sie uns an, wenn wir Ihr Interesse wecken konnten.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und beruhen ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber übermittelt wurden. Wir bitten um Verständnis, dass wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie Aktualität keine Haftung übernehmen können.

Wir sind nach dem Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, die Identität der Käufer und Verkäufer festzuhalten. Hier bitten wir um Verständnis, dass wir hier vollständige Kopien des Personalausweises anfertigen oder diese optisch digital erfassen.

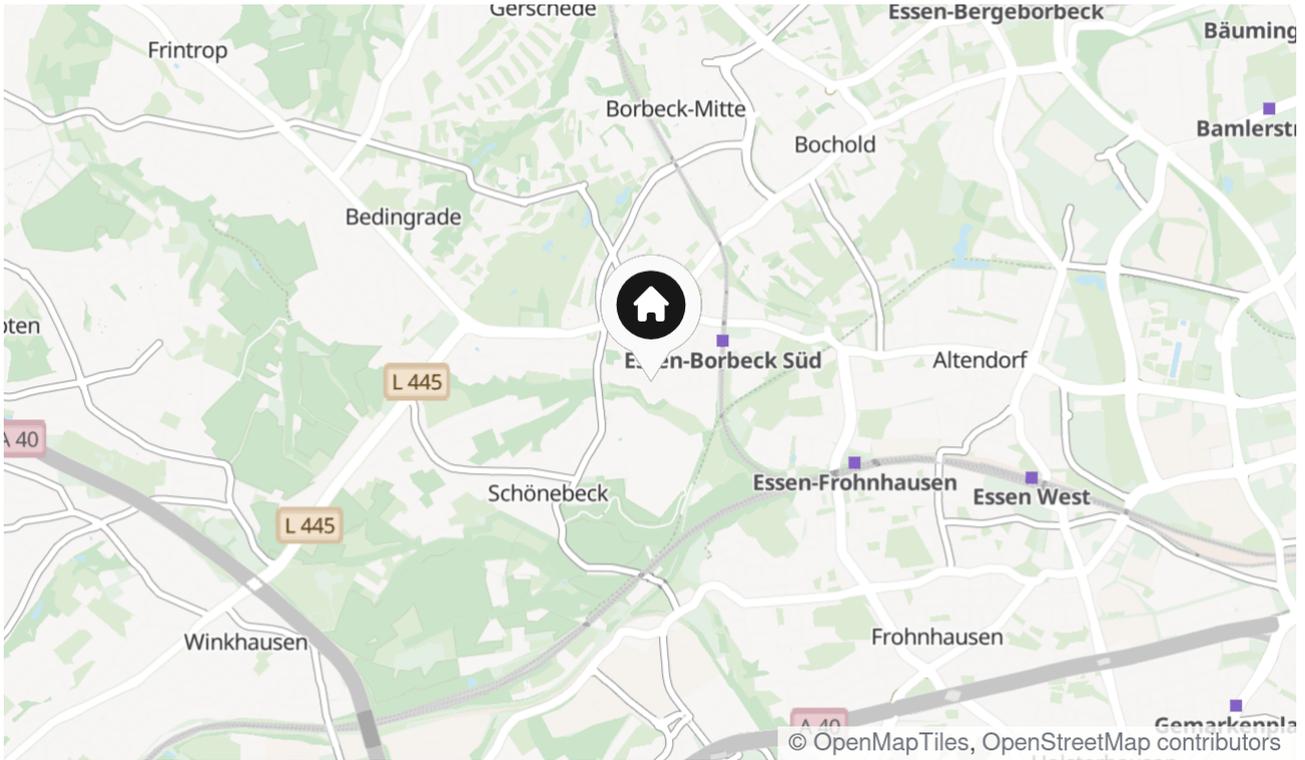
HINWEIS: Käuferprovision in Höhe von 4,76 % inkl. MwSt. verdient und fällig nach Abschluss der notariellen Beurkundung. Die Provision errechnet sich aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis.

## Lage & Umgebung

45359 Essen

Die Immobilie befindet sich in einer beliebten und familienfreundlichen Wohngegend von Essen-Schönebeck. Die direkte Umgebung zeichnet sich durch gepflegte Wohnhäuser aus und in unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Grünflächen sowie Parks, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einladen. Schulen, Kindergärten und Spielplätze sind ebenfalls gut erreichbar, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie Supermärkte, Bäckereien und Apotheken, sind fußläufig oder in kurzer Fahrzeit erreichbar. Wenn man zudem Wert auf eine familien- und kinderfreundliche Umgebung legt, werden hier alle Wünsche erfüllt.

Essen ist eine der größten Städte im Ruhrgebiet und bietet eine hervorragende Infrastruktur und zahlreiche kulturelle Möglichkeiten. Essen-Schönebeck ist ein beliebter Stadtteil, der durch seine ruhige und grüne Umgebung besticht, jedoch gleichzeitig eine gute Anbindung an das Stadtzentrum und die umliegenden Städte wie Mülheim an der Ruhr und Oberhausen bietet. Die Autobahn A40 ist in wenigen Minuten erreichbar und sorgt für eine optimale Verkehrsanbindung. In der Nähe befinden sich das historische Schloss Borbeck, das kulturelle Veranstaltungen bietet, sowie das Hexbachtal, ein idyllisches Naherholungsgebiet, das zu ausgedehnten Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einlädt. Essen bietet darüber hinaus eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten, darunter Museen, Theater, Einkaufszentren und gastronomische Einrichtungen.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergieverbrauch

**150,70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

**Ja**

Befeuerungsart

**Gas**

Wesentlicher Energieträger

**GAS**

Baujahr (Energieausweis)

**1982**

Gültig bis

**25.09.2028**





Außenansicht



Außenansicht



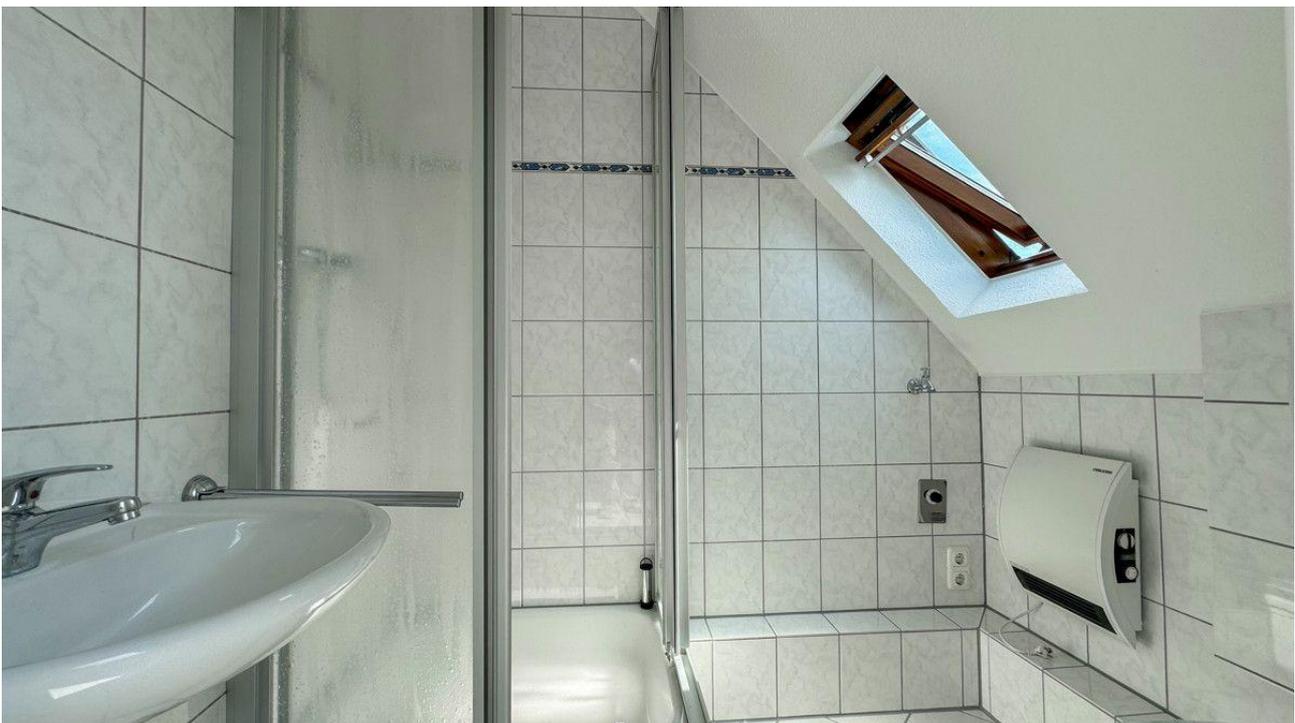
Wohn- und Schlafbereich Dachgeschosswohnung



Wohn- und Schlafbereich Dachgeschosswohnung



Küche Dachgeschosswohnung



Badezimmer Dachgeschosswohnung



Blick vom DG



Blick vom Dachgeschoss



Rückansicht



Garten



Garten



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1. OG



Grundriss 2. OG



**Noch auf der Suche nach  
einem Käufer für Ihre Immobilie?**

Wir sind für Sie da!  
Tel.: 0201 - 60 99 79 40

 **WIERIG**  
Immobilien GmbH

Sie müssen Ihre alte Immobilie noch verkaufen?

## Kontakt

### **WIERIG Immobilien GmbH**

Frintroper Str. 414

45359 Essen

Telefon: +49 201 60 99 79 40

E-Mail: [info@wierig-immo.eu](mailto:info@wierig-immo.eu)

### **Ihr Ansprechpartner**

Herr Marc Wierig

### **Impressum**

[www.wierig.eu/impressum/](http://www.wierig.eu/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.wierig.eu](http://www.wierig.eu)

