



**Immobilien-Exposé**

**\*\* RESERVIERT \*\* Familienfreundliche  
Doppelhaushälfte mit neuwertiger  
Ausstattung in Borbeck-Mitte**

**Objekt-Nr.:**

**6113**

## Haus zum Kauf

in 45355 Essen / Borbeck-Mitte



## Details

Käuferprovision zzgl. USt.

**3,57 % inkl. gesetzlicher  
MwSt.**

Wohnfläche (ca.)

**143 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**4**

Grundstück (ca.)

**283 m<sup>2</sup>**

Anzahl Etagen

**2**

Anzahl Schlafzimmer

**3**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl Stellplätze

**1**

Anzahl separate WCs

**1**

Anzahl Terrassen

**1**

Baujahr

**2011**

Stellplatzpreis (Garage)

**0 €**

Garagenanzahl

**1**

Zustand

**gepflegt**

Unterkellert

**Ja**

Boden

**Fliesen**

## Beschreibung

\*\*\*Die Immobilie ist derzeit reserviert und wird voraussichtlich bald veräußert. Gerne können Sie weiterhin Ihr Interesse bekunden, falls es zu Änderungen kommen sollte.\*\*\*

Entdecken Sie Ihr neues Traumzuhaus in dieser modernen Doppelhaushälfte, die ca. im Jahr 2011 erbaut wurde und mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 143 m<sup>2</sup> sowie einem durchdachten Raumkonzept überzeugt. Dank des ausgezeichneten Zustands, ohne Renovierungs- und Modernisierungstau, können Sie direkt einziehen und sich sofort wohlfühlen.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem dunkel gefliesten Wohn- und Essbereich, welches nahtlos in die offene Küche übergeht. Vom Wohn- und Essbereich aus haben Sie direkten Zugang zur sonnigen Süd-Terrasse und dem gepflegten Garten – der perfekte Ort für entspannte Stunden im Freien. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein hell gefliestes Gäste-WC mit Fenster.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei helle Schlafzimmer, eines davon mit bodentiefen Fenstern, die den Raum mit viel Tageslicht durchfluten. Das stilvolle Badezimmer ist mit hellen Wandfliesen und dunklen Bodenfliesen ausgestattet. Eine Dusche, eine Badewanne und ein Fenster runden das moderne Design ab.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet Ihnen ein lichtdurchflutetes Studio mit teilweise bodentiefen Fenstern, das sich ideal als Elternschlafzimmer eignet. Dank der großzügigen Fensterflächen wirkt der Raum besonders hell und einladend. Es besteht zudem die Möglichkeit, das Studio in zwei separate Räume zu teilen.

Weißer Innentüren sorgen in allen Räumen für ein modernes und einheitliches Erscheinungsbild. Der Keller bietet zusätzlichen Stauraum, während eine Garage mit elektrischem Tor und ein Stellplatz das Angebot abrunden. Im Erdgeschoss sind elektrische Rollläden installiert, im Ober- und Dachgeschoss lassen sich die Rollläden manuell bedienen. Beheizt wird das Haus über Fernwärme, mit einer Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Wandheizkörpern im Obergeschoss. Ein zusätzlicher Pluspunkt: Der Garten bietet einen direkten Zugang zur Garage.

Dieses Zuhause lädt Sie ein, ohne Renovierungsaufwand einzuziehen und sich sofort wohlfühlen.

## **Ausstattung**

- + Baujahr: ca. 2011
- + Wohnfläche: ca. 143 m<sup>2</sup>
- + Grundstücksgröße: ca. 283 m<sup>2</sup>
- + 4 Zimmer
- + Terrasse, nach Süden ausgerichteten Garten
- + Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- + Wandheizkörper im Obergeschoss
- + Beheizung und Warmwasseraufbereitung über Fernwärme
- + Elektrische Rollläden im Erdgeschoss, manuelle Rollläden im 1. OG und Dachgeschoss
- + Keller
- + Garage mit elektrischem Tor, zusätzlicher Stellplatz vor der Garage

## Sonstiges

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

Pflichtangaben gemäß § 87 GEG (Gebäudeenergiegesetz, vormals § 16a EnEV): Der Energieausweis wird derzeit erstellt und spätestens bei der Besichtigung vorgelegt.

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 3,57 % inkl. MwSt. verdient und fällig nach Abschluss der notariellen Beurkundung. Die Provision errechnet sich aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis. Es gibt eine Vereinbarung über eine Verkäufer-Courtage in gleicher Höhe.

## Lage & Umgebung

45355 Essen / Borbeck-Mitte

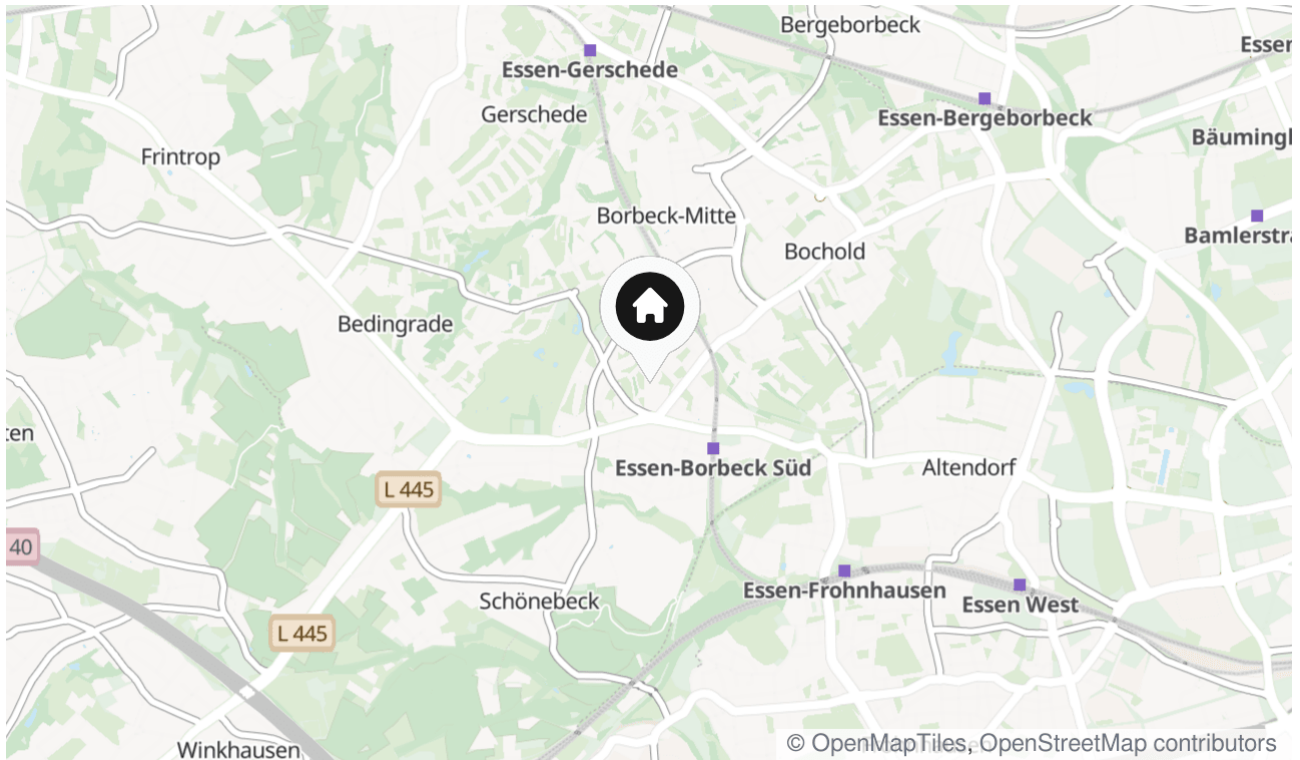
Diese gepflegte Doppelhaushälfte in Essen Borbeck-Mitte bietet eine harmonische Verbindung aus ruhiger Lage und erstklassiger Anbindung. Die Immobilie befindet sich in einer kinderfreundlichen Siedlung in einer Spielstraße, in der ein gepflegter Spielplatz mit Sandkasten den kleinen Bewohnern viel Freude bereitet. Dieser Spielplatz sowie die umgebenden Grünflächen werden regelmäßig durch eine Verwaltung instandgehalten, was die hohe Wohnqualität in dieser Gegend zusätzlich unterstreicht.

Eine kurze Strecke entfernt liegt die lebendige Borbecker City, die mit einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés aufwartet. Der nahe S-Bahnhof Borbeck sowie die Autobahnen A40 und A42, ebenso wie die Haltestelle Fliegenbusch gewährleisten eine schnelle Anbindung.

Familien profitieren von der hervorragenden schulischen Infrastruktur mit mehreren fußläufig erreichbaren Schulen. Der nahe Schlosspark Borbeck, mit dem historischen Wasserschloss, bietet zudem reichlich Raum für Erholung und Freizeitaktivitäten.

Borbeck vereint historischen Charme mit modernen Annehmlichkeiten und schafft so ein ideales Umfeld für komfortables Wohnen in einer grünen und gut vernetzten Umgebung.





Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Garten



Wohn- und Essbereich Erdgeschoss





Küche Erdgeschoss



Gäste-WC Erdgeschoss





Kinderzimmer Obergeschoss



Kinderzimmer Obergeschoss





Badezimmer Obergeschoss



Studio Dachgeschoss



Garten



## Kontakt

### **WIERIG Immobilien GmbH**

Frintroper Str. 414

45359 Essen / Frintrop

Telefon: 0201 60 99 79 40

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

### **Ihr Ansprechpartner**

Frau Celine Fuhlrott

### **Impressum**

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

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

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

