



**Immobilien-Exposé**

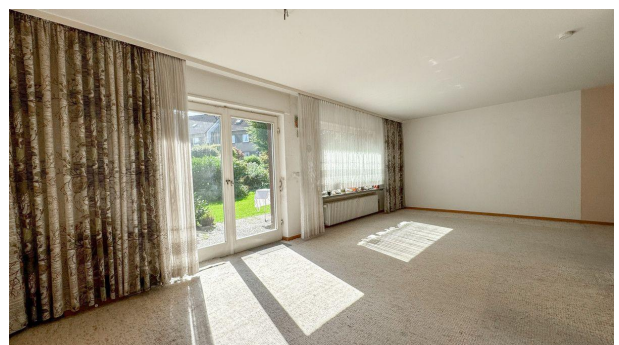
**RESERVIERT! Familienfreundliche  
Doppelhaushälfte mit Garten in  
Sackgasse in Essen-Schönebeck**

**Objekt-Nr.:**

**6132**

## Haus zum Kauf

in 45359 Essen



## Details

Kaufpreis

**449.000 €**

Käuferprovision zzgl. USt.

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

Provision inkl. USt.

**zzgl. USt.**

Wohnfläche (ca.)

**120 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**4**

Grundstück (ca.)

**338 m<sup>2</sup>**

Anzahl Etagen

**2**

Anzahl Schlafzimmer

**3**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl Stellplätze

**1**

Anzahl separate WCs

**1**

Anzahl Terrassen

**1**

Baujahr

**1972**

Stellplatzpreis (Garage)

**0 €**

Garagenanzahl

**1**

Zustand

**teil/vollrenovierungsbedürftig**

Unterkellert

**Ja**

Boden

**Fliesen, Teppich, Kunststoff**

## Beschreibung

Ihr neues Zuhause in Essen-Schönebeck erwartet Sie!

In einer ruhigen Sackgasse, eingebettet in eine grüne Umgebung, liegt diese charmante ca. 1972 erbaute Doppelhaushälfte, die mit aktuell ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem sonnigen, nach Süden ausgerichteten Grundstück von ca. 338 m<sup>2</sup> begeistert. Familien und Paare finden hier ein gemütliches Zuhause mit großem Potenzial.

Das Erdgeschoss bietet einen großzügigen Eingangsbereich, einen lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Garten, eine Küche sowie ein Gäste-WC mit Fenster. Im Obergeschoss erwarten Sie zwei helle Kinderzimmer, ein geräumiges Elternschlafzimmer und ein Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne.

Das Dachgeschoss ist vorbereitet ausgebaut. Mit einer Nutzfläche von ca. 55 m<sup>2</sup> bietet das Dachgeschoss vielfältige Möglichkeiten, um den Wohnraum deutlich zu vergrößern – beispielsweise durch die Schaffung zusätzlicher Schlafzimmer oder eines weiteren Badezimmers. Ein Elternschlafzimmer mit eigenem Bad (En-Suite) ist auch möglich. Alle notwendigen Anschlüsse sind vorhanden, die Treppe ist bis nach oben fertiggestellt, und der Boden ist bereits mit Estrich versehen, sodass der finale Ausbau zügig realisiert werden kann.

Das Haus ist vollunterkellert und bietet reichlich Stauraum sowie eine praktische Waschküche. Eine Garage mit zusätzlichem Stellplatz davor rundet das Angebot ab. Die Beheizung erfolgt über eine Ölheizung (Baujahr ca. 1993), die Warmwasseraufbereitung mittels Durchlauferhitzer. Für zusätzlichen Komfort sind teilweise elektrische Rollläden installiert.

Diese renovierungsbedürftige Doppelhaushälfte bietet viel Potenzial für handwerklich geschickte Käufer, die ihr Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Besonders das Dachgeschoss eröffnet spannende Möglichkeiten, dieses Haus in ein individuelles Traumhaus zu verwandeln.

## **Ausstattung**

- + Doppelhaushälfte
- + Baujahr ca. 1972
- + Wohnfläche: ca. 120 m<sup>2</sup> (ausbaufähig)
- + Grundstück: ca. 338 m<sup>2</sup>, nach Süden ausgerichtet
- + Tageslichtbad mit Dusche und Wanne
- + Gäste-WC
- + Das Dachgeschoss ist vorbereitet ausgebaut
- + Vollunterkellert mit Waschküche
- + Garage
- + Beheizung: Ölheizung (Baujahr ca. 1993)
- + Satteldach: Baujahr ca. 1972
- + doppelverglaste Holzfenster: Baujahr ca. 1972 (ein Wohnzimmerfenster wurde ca. 1990

ausgetauscht)  
+ Warmwasser durch Durchlauferhitzer  
+ Rollläden (teilweise elektrisch)

## Sonstiges

Profitieren Sie von einer Vielzahl an Fördermöglichkeiten, um Ihren Traum von einem Eigenheim zu verwirklichen. Unser Team berät Sie gerne umfassend und individuell, um die für Sie optimalen Förderprogramme zu finden. Kontaktieren Sie uns noch heute und lassen Sie sich kostenfrei beraten.

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

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

45359 Essen

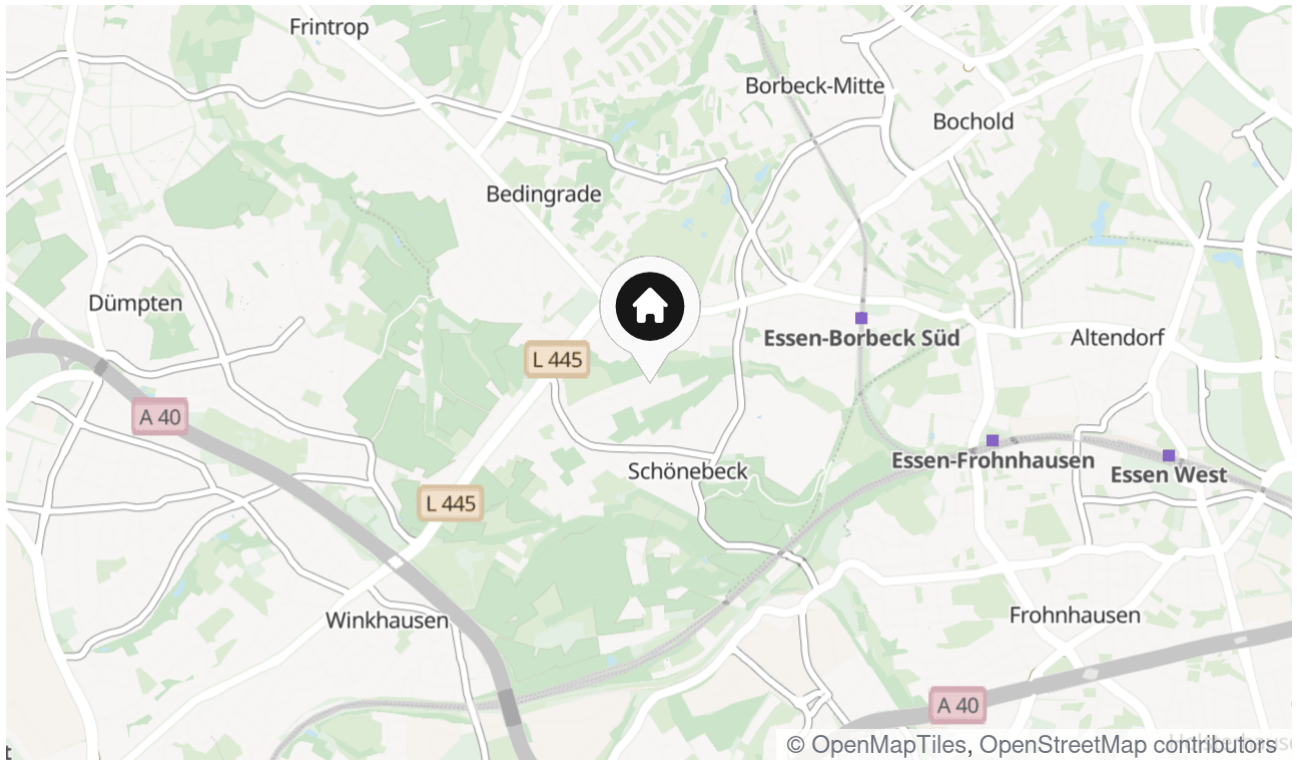
Die Doppelhaushälfte liegt in einer ruhigen Sackgasse in Essen-Schönebeck, einer familienfreundlichen und bevorzugten Wohngegend der Stadt.

Schönebeck, mit rund 9.800 Einwohnern, liegt an der Grenze Essens zu Mülheim an der Ruhr und zeichnet sich durch seine grüne Umgebung aus. In unmittelbarer Nähe befinden sich das Hexbachtal, die Schönebecker Schlucht und das Winkhauser Tal – drei Naturschutzgebiete, die ideale Möglichkeiten für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten bieten. Der nahe Schlosspark Borbeck, mit dem historischen Wasserschloss, bietet zudem reichlich Raum für Erholung und Freizeitaktivitäten. Diese Umgebung macht das Viertel besonders attraktiv für Familien, die Wert auf eine ruhige und naturnahe Wohnlage legen.

Das Wohnumfeld ist geprägt von Einfamilien- und Doppelhäusern mit gepflegten Gärten. Schulen, Kindergärten und Spielplätze sind fußläufig oder in kurzer Fahrzeit erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie Supermärkte, Bäckereien und Apotheken, sind ebenfalls nahbar. Die Lage ist für Familien einmalig.

Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Über die nahe gelegene Frintroper Straße (B231) sind sowohl das Stadtzentrum von Essen als auch die umliegenden Städte wie Mülheim an der Ruhr und Oberhausen schnell erreichbar. Der Anschluss an die Autobahn A40 sorgt zudem für eine optimale Verbindung in das gesamte Ruhrgebiet. Der öffentliche Nahverkehr mit Straßenbahn- und Buslinien ermöglicht eine direkte Anbindung an die Essener und Mülheimer Innenstadt.





Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

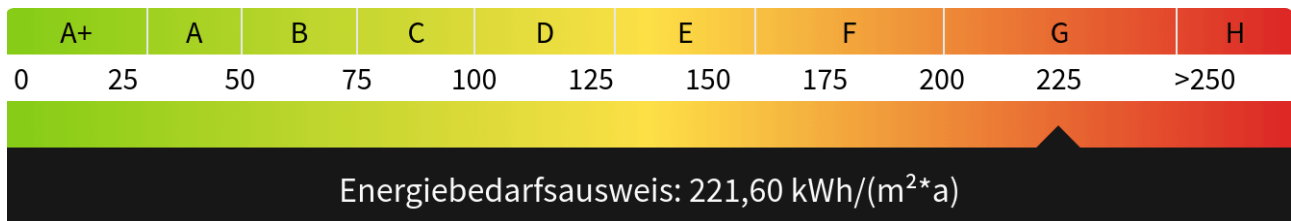
## Energieausweis

Endenergiebedarf  
**221,60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart  
**Öl**

Wesentlicher Energieträger  
**OEL**

Gültig bis  
**08.09.2034**







Rückansicht



Garten





Wohn- und Essbereich (Erdgeschoss)

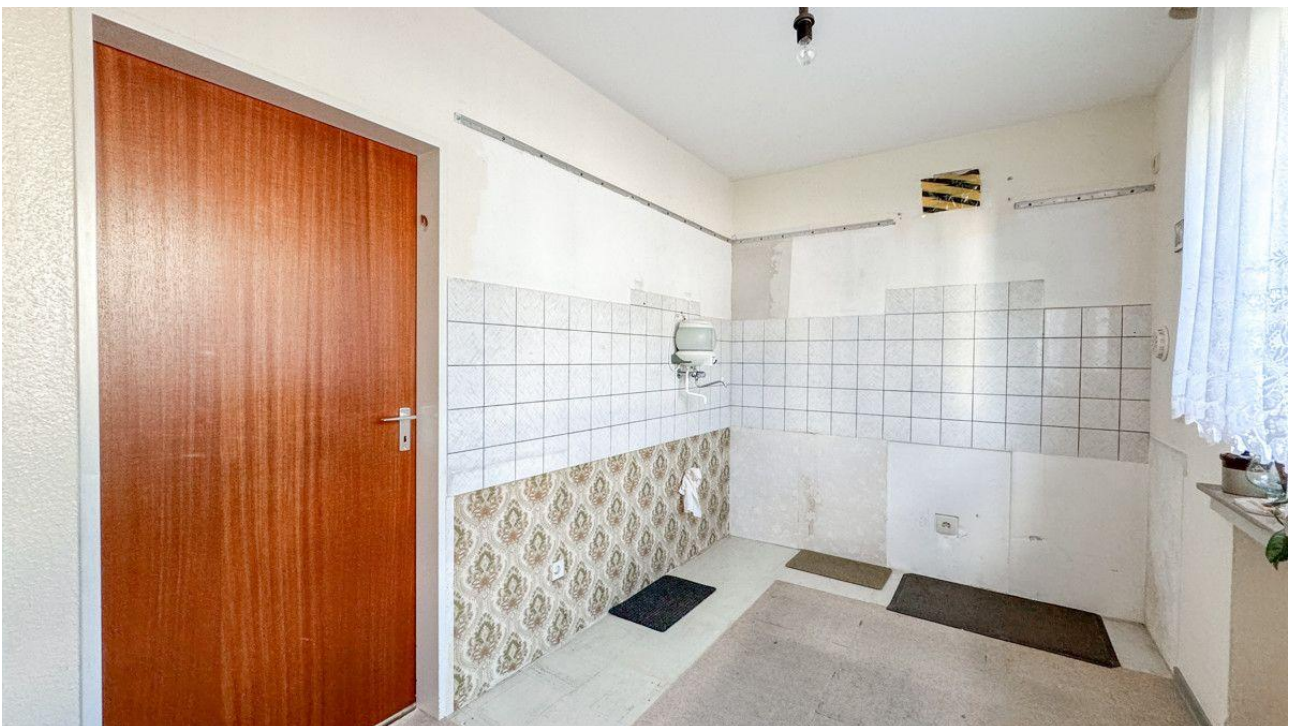


Wohn- und Essbereich (Erdgeschoss)





Wohn- und Essbereich (Erdgeschoss)



Küche (Erdgeschoss)





Gäste-WC (Erdgeschoss)



Eingangsbereich (Erdgeschoss)





Schlafzimmer (Obergeschoss)

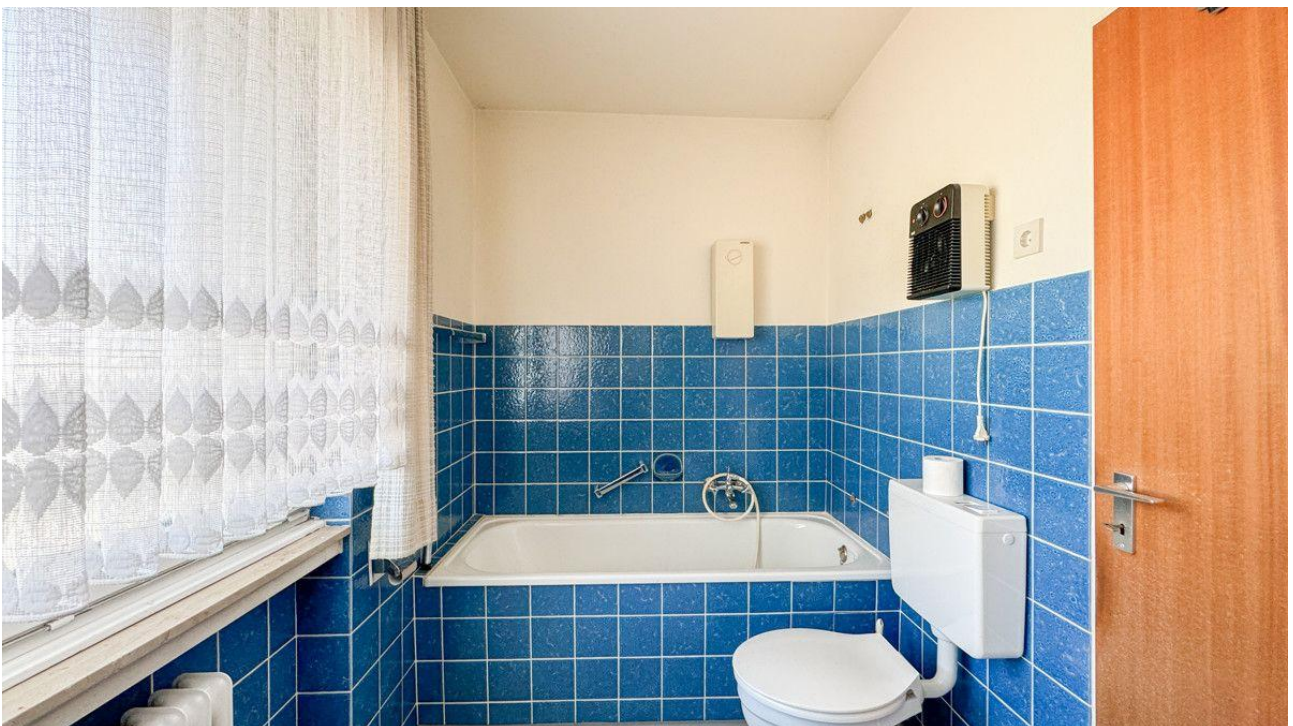


Kinderzimmer (Obergeschoss)





Kinderzimmer (Obergeschoss)

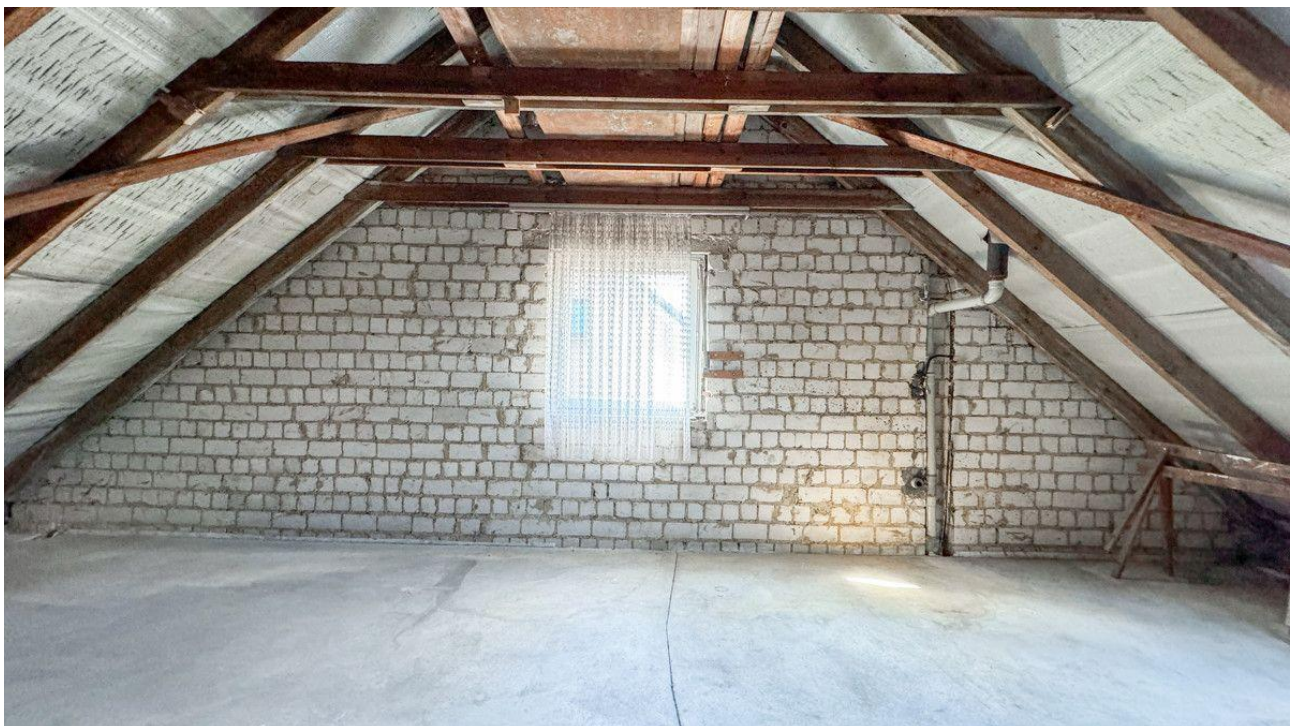


Badezimmer (Obergeschoss)





Badezimmer (Obergeschoss)



ausbaufähiges Dachgeschoss





ausbaufähiges Dachgeschoss



Garten





Außenansicht Garage

## Förderungsmöglichkeiten verwirklichen Ihren Traum vom Eigenheim



- **KfW-Bank Förderung:** Die KfW-Bank vergibt bei Eigenheimen zinsgünstige Kredite für den Hausbau, Kauf von Bestandsimmobilien und Sanierungen.
- **BAFA Förderung:** Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) vergibt Zuschüsse für den Einsatz erneuerbarer Energien beim Heizen.
- **Öffentliche Wohnraumförderung:** Mit dem Wohnraumförderungsgesetz fördert der Staat den Bau neuer Häuser durch zinsgünstige Darlehen, finanzielle Zuschüsse oder vergünstigtem Bauland – speziell für einkommensschwache Familien.

Vereinbaren Sie Ihre unverbindliche Beratung: 0201 - 60 99 79 40



**WIERIG Immobilien GmbH**  
Frintroper Str. 414  
45359 Essen  
[www.wierig.eu](http://www.wierig.eu)

Fördermöglichkeiten



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

## 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)

