



**Immobilien-Exposé**

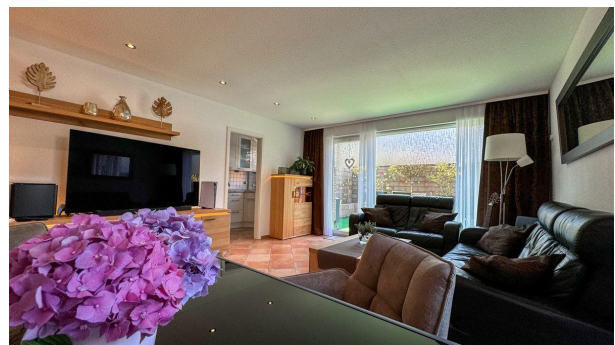
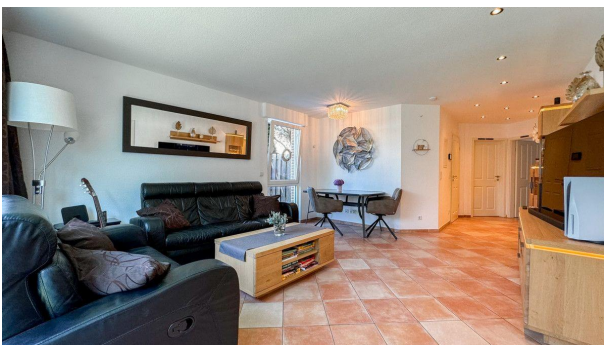
**Wohnglück in Essen-Dellwig! Modernes  
Ein-/Zweifamilienhaus mit vielen  
Nutzungsmöglichkeiten**

**Objekt-Nr.:**

**6140**

## Haus zum Kauf

in 45357 Essen



## Details

Kaufpreis

**449.000 €**

Käuferprovision zzgl. USt.

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

Provision inkl. USt.

**zzgl. USt.**

Wohnfläche (ca.)

**144 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**7**

Grundstück (ca.)

**232 m<sup>2</sup>**

Anzahl Etagen

**1**

Anzahl Schlafzimmer

**6**

Anzahl Badezimmer

**3**

Anzahl Stellplätze

**1**

Anzahl Terrassen

**1**

Baujahr

**2006**

Stellplatzpreis (Garage)

**12.500 €**

Garagenanzahl

**1**

Zustand

**gepflegt**

Unterkellert

**Nein**

Boden

**Fliesen**

## Beschreibung

Dieses attraktive Ein-/Zweifamilienhaus, gebaut im Jahr 2006, vereint modernen Komfort mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten auf ca. 144 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Grundstück von rund 232 m<sup>2</sup>. Mit 7 Zimmern und 3 Bädern bietet diese gepflegte Immobilie großzügigen Raum für Ihre Familie und passt sich flexibel Ihren Bedürfnissen an. Ob für ein Mehrgenerationenwohnen, als geräumiges Einfamilienhaus oder zur teilweise Vermietung – dieses Haus erfüllt Ihre Wünsche.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine lichtdurchflutete Etage, die drei Zimmer umfasst. Zwei helle Schlafzimmer werden derzeit als Ess- und Arbeitszimmer genutzt, während das großzügige Wohnzimmer direkt an eine moderne Küche angrenzt. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie in

den sonnigen Garten, der mit einer hochwertigen elektrischen Markise der Marke Weinor ausgestattet ist. Hier können Sie entspannen und den Tag genießen – ideal für Kinder, die sich im Garten austoben möchten. Ebenso befindet sich auf der Etage das Badezimmer mit Badewanne. Praktische Details wie ein Abstellraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner machen das Leben hier besonders bequem.

Im Obergeschoss finden Sie drei weitere Schlafzimmer und ein Duschbad. Das größere und lichtdurchflutete Schlafzimmer bietet Zugang zu einer Waschküche, die sich bei Bedarf auch als Wohnzimmer mit angrenzender Küche nutzen lässt. Die Dachgauben sorgen für ein helles und freundliches Raumgefühl in diesem Bereich.

Das Dachgeschoss überrascht mit einem weiteren hellen Raum, der durch große Velux-Fenster erhellt wird, und einem Tageslichtbad mit Eckbadewanne – perfekt als En-suite-Zimmer für die Eltern. Ein großzügiger Einbauschränk bietet zusätzlichen Stauraum.

Das gesamte Haus, mit Ausnahme des Dachgeschosses, wird durch eine Fußbodenheizung beheizt, und die Warmwasseraufbereitung erfolgt durch Durchlauferhitzer. Für zusätzlichen Komfort sorgen teilweise elektrische Rollläden sowie Solar-Velux-Rollläden im Dachgeschoss.

Die Garage wird zu einem Kaufpreis von 12.500 € miterworben und ist auch über den Garten zugänglich.

Dieses Zweifamilienhaus in ruhiger Lage bietet Ihnen und Ihrer Familie einen komfortablen und vielseitig nutzbaren Wohnraum. Da es keinen Renovierungs- oder Modernisierungsbedarf gibt, können Sie sofort einziehen und sich zuhause fühlen.

## **Ausstattung**

- + Baujahr: 2006
- + Wohnfläche: ca. 144 m<sup>2</sup>
- + Grundstück: ca. 232 m<sup>2</sup>
- + Nutzungsmöglichkeiten:
  - Mehrgenerationenwohnen
  - Nutzung durch eine einzelne Familie (Einfamilienhaus)
  - Teilvermietung zur Generierung von Mieteinnahmen

Erdgeschosswohnung:

- + 3 Zimmer (2 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer)
- + Direkter Zugang zum Süd-Garten vom Wohnzimmer

- + Elektrische Markise (Marke Weinoor)
- + Badezimmer mit Badewanne
- + Abstellraum mit Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner

#### Obergeschosswohnung:

- + 3 Schlafzimmer
- + Duschbad
- + Waschküche
- + Dachgauben für viel Tageslicht

#### Dachgeschoss:

- + Helles Schlafzimmer mit großem Einbauschränk
- + Tageslichtbad mit Eckbadewanne
- + Solar-Velux-Rollläden (mit Funkfernbedienung)

#### Heizung und Warmwasser:

- + Fußbodenheizung (Gasbrennwerttherme) (außer im Dachgeschoss)
- + Warmwasseraufbereitung in Küche und Bad durch Durchlauferhitzer

#### Garage:

- + Kaufpreis: 12.500 €
- + Zugang auch über den Garten

## 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.

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

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 4,76 % 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.

## Lage & Umgebung

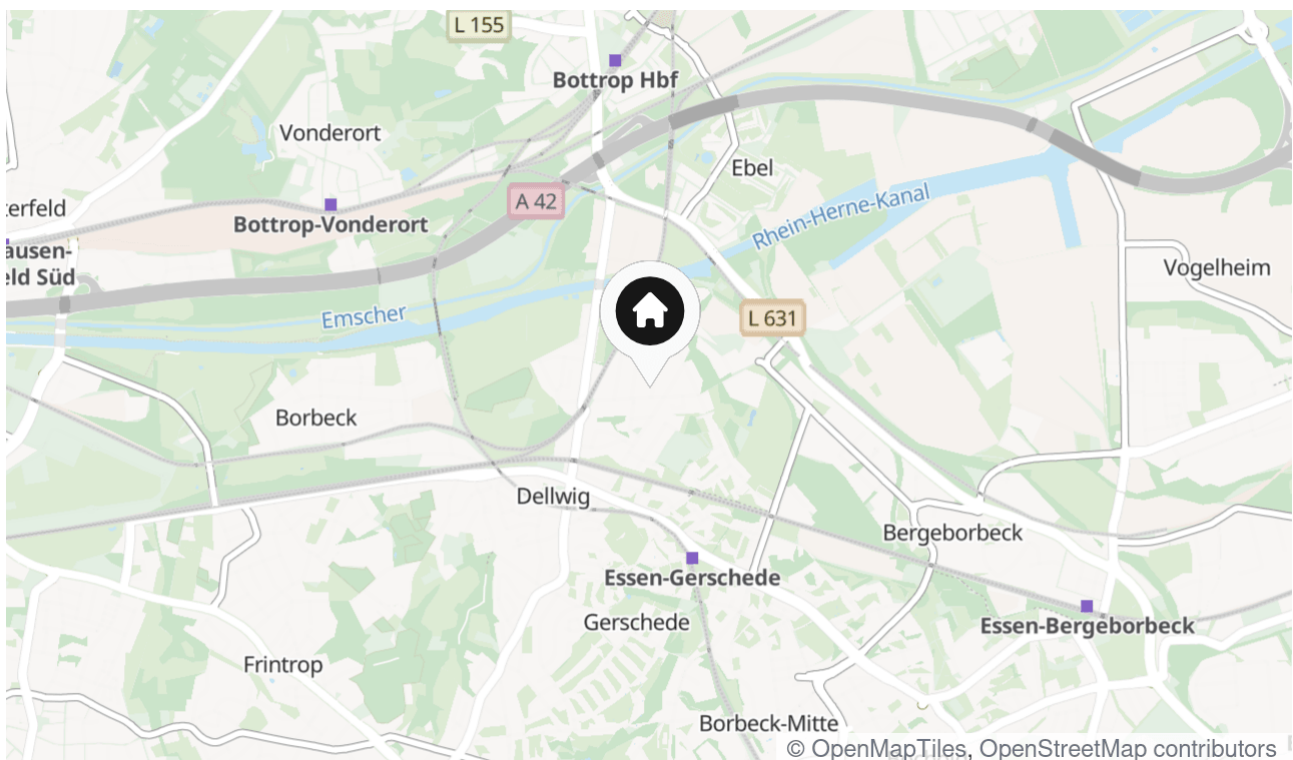
45357 Essen

Inmitten des nördlichen Ruhrgebiets gelegen, liegt der Stadtteil Essen-Dellwig, eingebettet in eine Umgebung aus Leben und Natur. Parks und Grünflächen bieten Raum für Erholung und Freizeitaktivitäten im Freien.

Ein Highlight von Dellwig ist der Rhein-Herne-Kanal, der durch den Stadtteil verläuft. Entlang des Kanals erstreckt sich ein ausgedehntes Netz von Rad- und Wanderwegen, die zu entspannten Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten einladen.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet und bieten eine bequeme Anbindung an das gesamte Ruhrgebiet. Die Autobahnen A42 und A40 verlaufen in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte wie Essen, Dortmund und Bochum. Darüber hinaus ist Dellwig gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, mit Bus- und Straßenbahnhaltestellen, die eine bequeme Fortbewegung innerhalb des Stadtteils ermöglichen.

Für Familien ist die Lage besonders attraktiv, da Kindergärten und Schulen fußläufig erreichbar sind. Weiterführende Schulen sind schnell über den ÖPNV erreichbar.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Wohn- und Essbereich (Erdgeschoss)



Wohn- und Essbereich (Erdgeschoss)





Wohn- und Essbereich (Erdgeschoss)



Küche (Erdgeschoss)



Esszimmer (Erdgeschoss)



Badezimmer (Erdgeschoss)



Hausflur (Obergeschoss)



Diele (Obergeschoss)



Kinderzimmer (Obergeschoss)



Schlafzimmer (Obergeschoss)



Schlafzimmer (Obergeschoss)



Badezimmer (Obergeschoss)



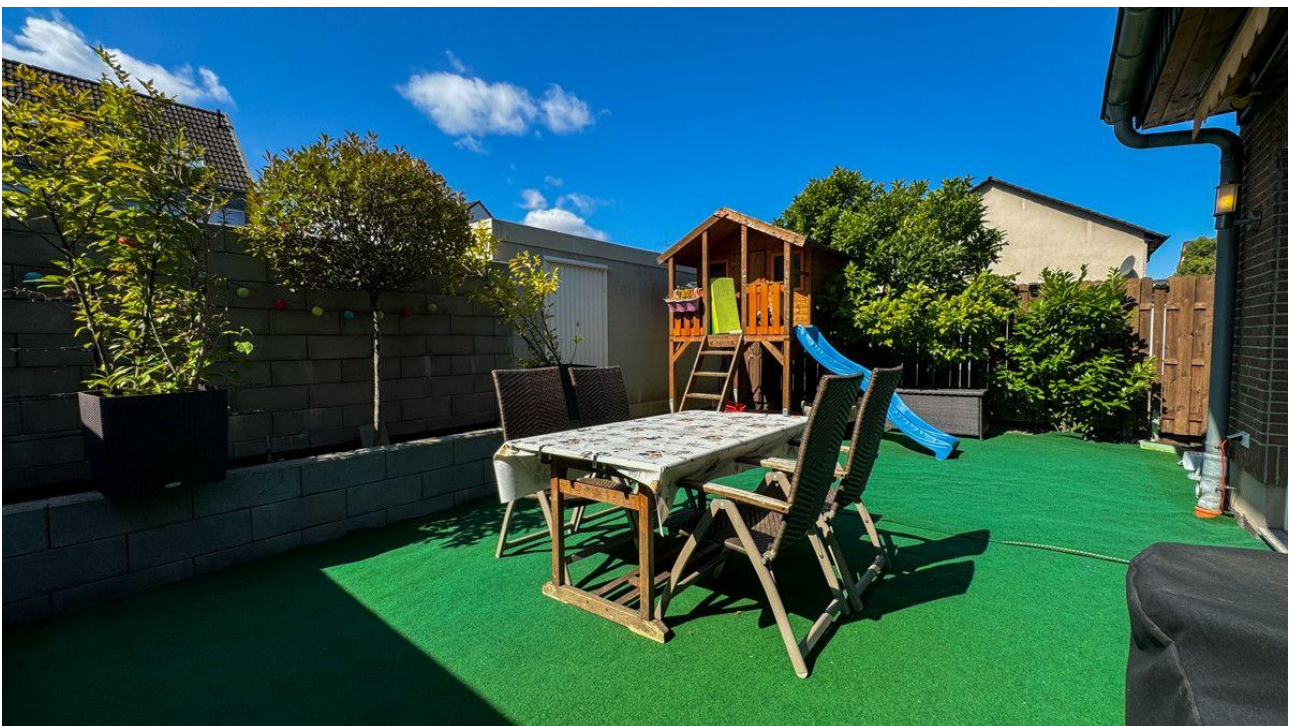
Kinderzimmer (Dachgeschoss)



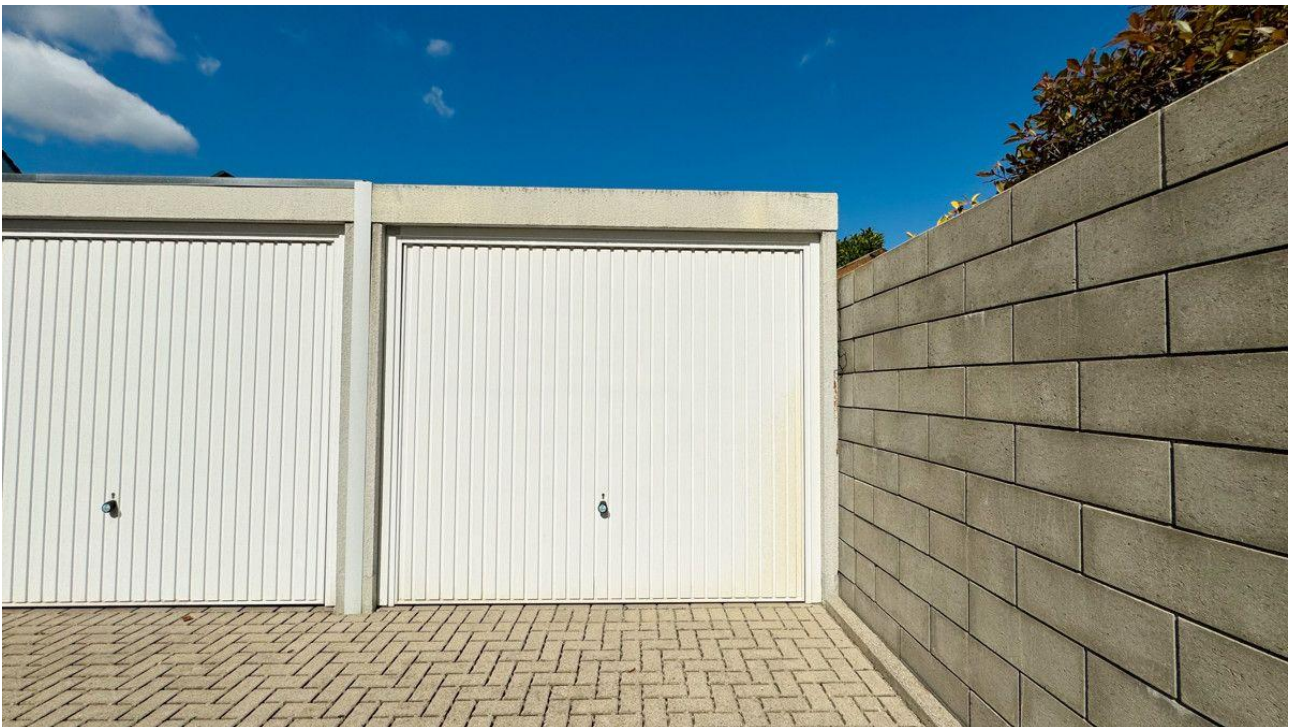
Kinderzimmer (Dachgeschoss)



Badezimmer (Dachgeschoss)



Garten



Garage



Außenansicht





Außenansicht



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss

## 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



## Wir bringen MENSCH und IMMOBILIE zusammen.

Wir beraten Sie vertrauensvoll bei Verkauf und Vermietung Ihrer Immobilie - und bewerten Ihre Immobilie professionell und marktgerecht kostenfrei.



**WIERIG Immobilien GmbH**  
Frintroper Str. 414  
45359 Essen  
[www.wierig.eu](http://www.wierig.eu)  
Tel.: 0201 - 60 99 79 40

## 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)

