



Immobilien-Exposé

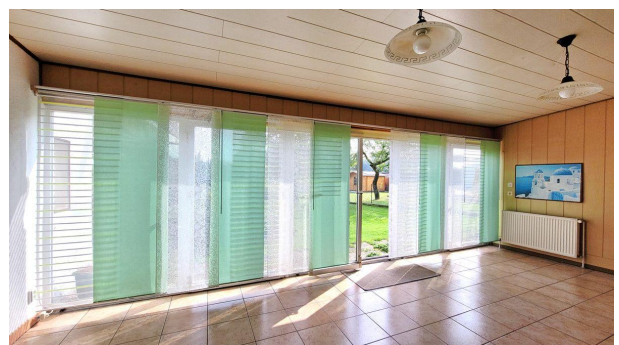
**Attraktive Doppelhaushälfte in bester
Lage von Essen-Gerschede – Viel
Potenzial für Ihr Traumhaus!**

Objekt-Nr.:

6133

Haus zum Kauf

in 45357 Essen / Gerschede



Details

Kabel/Sat-TV

Kaufpreis

379.000 €

Käuferprovision zzgl. USt.
**3,57 % inkl. gesetzlicher
 MwSt.**

Provision inkl. USt.
zzgl. USt.

Wohnfläche (ca.)
110 m²

Zimmer
4

Nutzfläche (ca.)
30 m²

Grundstück (ca.)
660 m²

Anzahl Schlafzimmer
2

Anzahl Badezimmer
2

Anzahl Stellplätze
1

Anzahl separate WCs
1

Anzahl Terrassen
1

Baujahr
1934

Stellplatzpreis (Garage)
0 €

Garagenanzahl
1

Zustand
teil/vollrenovierungsbedürftig

Unterkellert
teilweise

Boden
Fliesen, Teppich, Parkett, Laminat

Beschreibung

Eine seltene Gelegenheit in Essen-Gerschede erwartet Sie!

In einer ruhigen Spielstraße, eingebettet in eine grüne Umgebung, liegt diese charmante, ca. 1934 erbaute Doppelhaushälfte, die mit ca. 110 m² Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von ca. 660 m² begeistert. Familien und Paare finden hier ein gemütliches Zuhause mit viel Potenzial.

Beim Betreten des Hauses stehen Ihnen zwei Eingänge zur Verfügung. Der erste Eingang führt Sie in den hellen Anbau, der nicht älter als 30 Jahre ist und Ihnen direkten Zugang zu dem großzügigen Garten mit viel Grünfläche bietet. Das Wohnzimmer ist mit bodentiefen Fenstern ausgestattet, die einen weiten Blick in den Garten ermöglichen und einen hellen, angenehmen Raum schaffen, in dem Sie entspannen und die Natur genießen können.

Der zweite Eingang im Flur öffnet sich direkt zum einladenden Esszimmer, das sich nahtlos an die Küche anschließt. Der gemütliche Parkettboden verleiht dem Raum eine warme und einladende Atmosphäre, die perfekt für gesellige Abende mit Freunden und Familie ist. Zudem befindet sich im Erdgeschoss ein Badezimmer mit Dusche sowie ein praktischer Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die hell und freundlich sind. Diese Räume bieten Ihnen die Möglichkeit, Ihre persönlichen Rückzugsorte zu gestalten. Ein Tageslichtbad mit Wanne ergänzt das Obergeschoss und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Das Highlight dieser Immobilie ist sicherlich der großzügige Garten mit Altbaumbestand, der eine wahre Ruheoase mit Weitblick ins Grüne bietet. Im großzügigen Garten finden Sie eine einladende Terrasse, die zum Verweilen einlädt. Der Außengrill und der kleine Gartenschuppen bieten zusätzlichen Platz für Ihre Freizeitaktivitäten und sorgen dafür, dass Sie die warmen Sommerabende in vollen Zügen genießen können.

Weitere Details:

Das Objekt ist teilunterkellert und bietet eine zusätzliche Nutzfläche von ca. 30 m², die sich ideal für Hobbyräume, Werkstätten oder als Stauraum nutzen lässt.

Die Einfahrt mit Stellplatz und Garage sorgt für ausreichende Parkmöglichkeiten und ist besonders praktisch für Familien mit mehreren Fahrzeugen.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Ölheizung (Baujahr ca. 1994).

Diese renovierungsbedürftige Doppelhaushälfte bietet viel Potenzial für handwerklich geschickte Käufer, die ihr Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Nutzen Sie die Gelegenheit, Ihre Wohnträume in dieser begehrten Lage zu verwirklichen!

Ausstattung

- + Doppelhaushälfte
- + Baujahr ca. 1934
- + Wohnfläche: ca. 110 m²
- + Grundstück: ca. 660 m²
- + Großzügiger Garten mit Weitblick
- + Tageslichtbad mit Wanne
- + Gäste-WC
- + Teilunterkellert
- + Garage
- + Beheizung: Ölheizung (Baujahr ca. 1994)
- + Kunststofffenster aus dem Jahr 1982
- + Satteldach
- + Kleiner Gartenschuppen
- + Rollläden
- + Apfelbaum im 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. 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

45357 Essen / Gerschede

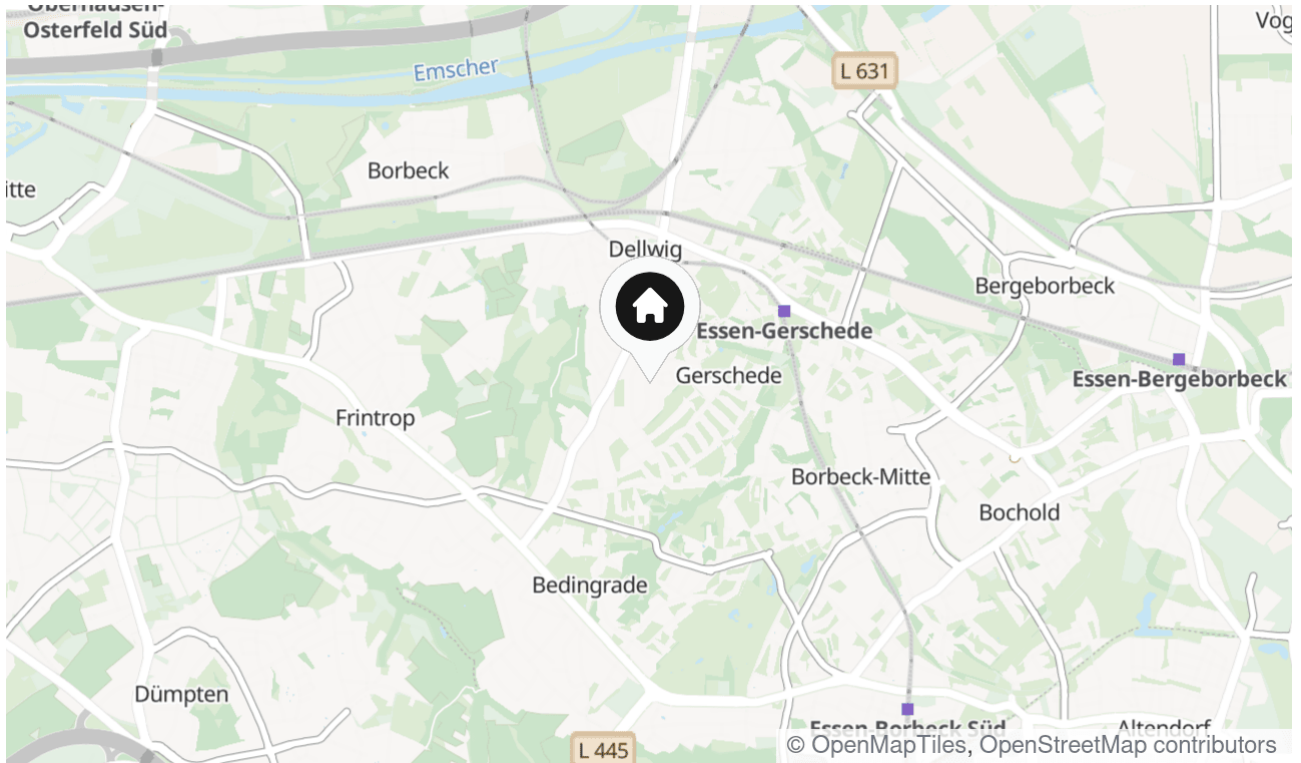
Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen Wohngegend in Essen-Gerschede. Das Haus liegt in einer freundlichen Nachbarschaft und ist von anderen gepflegten Einfamilien- und Doppelhäusern umgeben. Hervorragend zum Spazieren geeignet ist der Rad- und Fußweg entlang der Schmalenbecke, welcher fußläufig zu erreichen ist.

Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Geschäfte und Restaurants sind in der Nähe vorhanden und bieten eine gute Auswahl an Produkten und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf. Für Familien mit Kindern gibt es mehrere Schulen und Kindergärten in der Umgebung.

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist günstig. Über die Haltestelle Bergheimer Steig besteht eine gute Anbindung an den ÖPNV. Die hier verkehrende Linie 185 & 143 der Ruhrbahn bringt Sie schnell und bequem in die Richtungen Oberhausen-Neue Mitte sowie Borbeck-Bahnhof. Hier erhalten Sie dann auch Anschluss an die S-Bahn-Linie S9 und somit in die Innenstadt Essen und Umgebung. So ist es bequem, die umliegenden Stadtteile und das Stadtzentrum zu erreichen.

Die Autobahn ist nur wenige Minuten entfernt, was eine schnelle und bequeme Anbindung an andere Städte und Regionen ermöglicht.

Insgesamt bietet die Lage eine ruhige und dennoch gut angebundene Wohngegend mit einer schönen Umgebung und allen wichtigen Einrichtungen in der Nähe.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

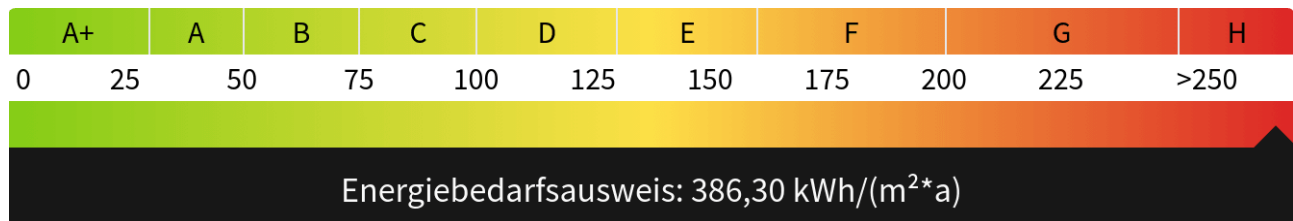
Energieausweis

Endenergiebedarf
386,30 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart
Öl

Wesentlicher Energieträger
OEL

Gültig bis
01.10.2034





Vorderansicht



Vorderansicht



Wohnzimmer



Esszimmer



Küche



Treppenaufgang



Treppenhaus



SZ OG



SZ OG



Bad



Ausblick



Garten



Garten

Kontakt

Wierig Immobilien GmbH

Frintroper Straße 414

45359 Essen

Telefon: +49 172 5832972

E-Mail: noah@wierig-immo.eu

Ihr Ansprechpartner

Herr Noah Wierig

Impressum

www.wierig.eu/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.wierig.eu

