



**Immobilien-Exposé**

**Ihr neues Zuhause in Altenessen-Süd –  
Neuwertiges Reiheneckhaus für die  
ganze Familie**

**Objekt-Nr.:**

**6145**

## Haus zum Kauf

in 45326 Essen



## Details

Käuferprovision zzgl. USt.

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

Wohnfläche (ca.)

**116 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**4**

Grundstück (ca.)

**335 m<sup>2</sup>**

Anzahl Etagen

**2**

Anzahl Schlafzimmer

**3**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl Stellplätze

**2**

Anzahl separate WCs

**1**

Anzahl Terrassen

**1**

Baujahr

**2016**

Stellplatzpreis

**5.000 €**

Stellplätze

**2**

Zustand

**neuwertig**

Unterkellert

**Nein**

Boden

**Fliesen, Laminat**

## Beschreibung

Dieses neuwertige und energetisch effiziente Reiheneckhaus aus dem Jahr 2016 bietet auf ca. 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Grundstück von ca. 335 m<sup>2</sup> alles, was eine Familie für ein komfortables und nachhaltiges Zuhause benötigt.

Das Haus erstreckt sich über drei Etagen und verfügt über drei Schlafzimmer, einen großzügigen Wohn- und Essbereich, ein Gäste-WC sowie ein großes Tageslichtbad. Der helle und offene Wohnbereich bietet viel Platz für gemeinsame Zeit, während die angrenzende offene Küche ausreichend Raum für kulinarische Gerichte bietet. Eine vorhandene Einbauküche kann bei Bedarf übernommen werden. Das Gäste-WC ist mit einem Fenster ausgestattet. Der Bodenbelag besteht aus pflegeleichten Fliesen und Laminat.

Im Obergeschoss befindet sich das großzügige Badezimmer mit Eckbadewanne, Dusche und Handtuchheizkörper. Dank des Tageslichts wirkt der Raum besonders freundlich. Zudem führt das Bad direkt in die angrenzende Waschküche. Ebenso befindet sich hier das geräumige Kinderzimmer sowie ein Abstellraum.

Ein besonderes Highlight ist der Garten, die Ecklage sorgt für zusätzlichen Platz, der liebevoll gestaltet wurde. Der Garten umfasst einen Teich, ein modernes Gartenhaus und eine automatische Bewässerungsanlage. Sicherheitskameras im Außenbereich sorgen für zusätzlichen Schutz.

Das Haus gehört zu einer Wohneigentumsgemeinschaft (WEG). Ein effizientes Blockheizkraftwerk sorgt für eine nachhaltige sowie kostengünstige Energieversorgung und eine Wohnraumlüftung im Haus trägt zu einem gesunden Raumklima bei. Zwei Stellplätze gehören ebenfalls zur Immobilie.

Dieses Reiheneckhaus ist ideal für Familien, die modernen Wohnkomfort in einer grünen Lage genießen möchten, ohne dabei auf eine gute Anbindung an die Stadt verzichten zu müssen.

## **Ausstattung**

- + Baujahr: 2016
- + Wohnfläche: ca. 116 m<sup>2</sup>
- + Grundstück: ca. 335 m<sup>2</sup>
- + Zustand: neuwertig
- + 3 Schlafzimmer
- + Geräumiger Wohn- und Essbereich
- + Gäste-WC mit Fenster
- + Großes Tageslichtbad im Obergeschoss (Eckbadewanne, Dusche, Handtuchheizkörper)
- + Waschküche
- + Fliesen- und Laminatböden
- + Manuelle Rollläden im EG und OG
- + Teich und modernes Gartenhaus
- + Automatische Bewässerungsanlage
- + Sicherheitskameras im Außenbereich
- + 2 Stellplätze (á 5.000,00 €)
- + Einbauküche kann nach Absprache übernommen werden

## 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

45326 Essen

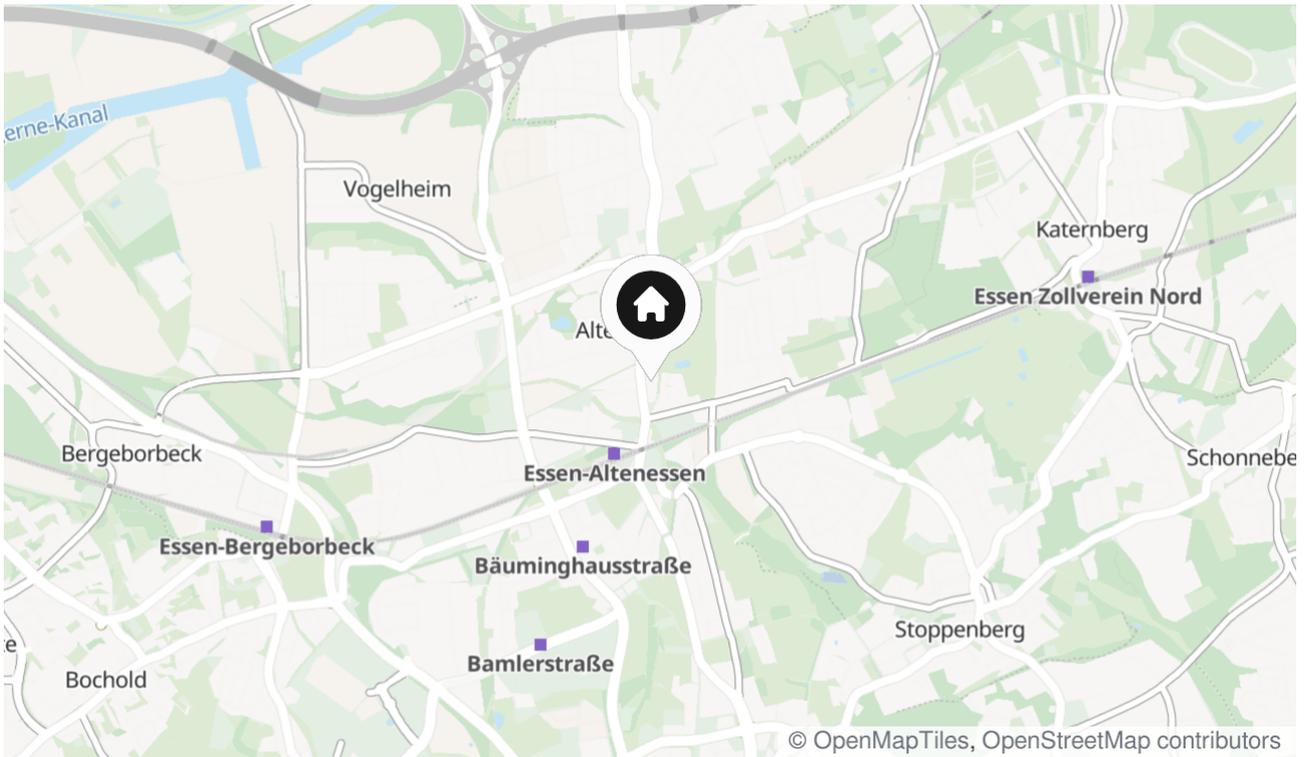
Im familienfreundlichen Stadtteil Altenessen-Süd vereinen sich eine grüne Umgebung und eine hervorragende Anbindung an die städtische Infrastruktur. Direkt vor der Tür genießen Sie die Weitläufigkeit des Kaiser-Wilhelm-Parks, der zu Spaziergängen, Sport und Erholung im Grünen einlädt. Auch für sportliche Aktivitäten gibt es zahlreiche Möglichkeiten, und Hunde finden hier ebenso ein ideales Umfeld. Der Siedlungscharakter der Umgebung macht diesen Ort für Kinder zu einem wahren Paradies zum Spielen.

Für Familien ist die Lage besonders attraktiv, da sich in unmittelbarer Nähe sowohl Kindergärten als auch weiterführende Schulen befinden. Das Leibniz-Gymnasium ist nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine ausgezeichnete weiterführende Bildung. Damit ist für alle Altersgruppen eine optimale Versorgung in fußläufiger Entfernung gewährleistet. Ein weiteres Highlight der Gegend ist die Zeche Karl, die ein bedeutendes Stück Industriegeschichte widerspiegelt. Das ehemalige Zechengelände wurde in den letzten Jahren zunehmend revitalisiert und bietet nun spannende Einblicke in die Geschichte der Region.

Das Nahversorgungszentrum „Altenessen-Süd Karree“ mit Supermärkten, und Dienstleistern sowie das Allee-Center Altenessen sind ebenfalls schnell zu Fuß erreichbar. Hier finden Sie alles für den täglichen Bedarf, von frischen Lebensmitteln bis zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten. Für zusätzliche Freizeitgestaltung sorgen zahlreiche Cafés und Restaurants in der Umgebung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die U-Bahn-Haltestelle „Kaiser-Wilhelm-Park“ erreichen Sie in nur wenigen Gehminuten. Von dort aus gelangen Sie in nur einigen Minuten ins Essener Stadtzentrum. Auch die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist ideal, die Autobahn A42 ist schnell mit dem Auto erreichbar, und die Städte Gelsenkirchen, Bochum und Oberhausen sind ebenso unkompliziert zu erreichen.

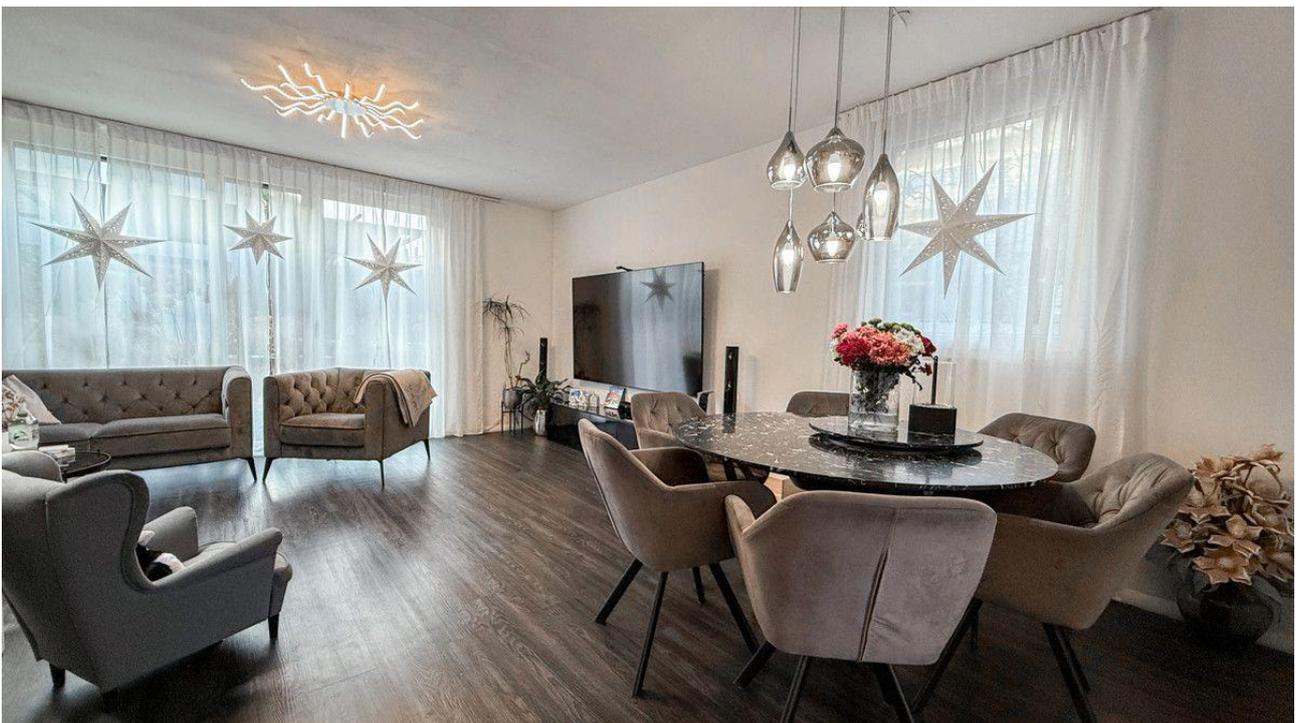
Für Radfahrer und Spaziergänger bieten die ehemaligen Bahntrassen in Altenessen, die zu Rad- und Fußwegen umgebaut wurden, eine wunderbare Möglichkeit, die Umgebung aktiv zu erkunden und das grüne Stadtbild zu genießen. So verbindet diese Lage auf perfekte Weise die Nähe zur Natur mit der Anbindung an das urbane Leben – ideal für Familien, die einen ruhigen, grünen Rückzugsort suchen, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Rückansicht



Wohn- und Essbereich (Erdgeschoss)



Wohn- und Essbereich (Erdgeschoss)



Wohn- und Essbereich (Erdgeschoss)



Küche (Erdgeschoss)



Kinderzimmer (Obergeschoss)



Badezimmer (Obergeschoss)



Badezimmer (Obergeschoss)



Schlafzimmer (Dachgeschoss)



Arbeitszimmer (Dachgeschoss)



Rückansicht



Terrasse



Außenansicht



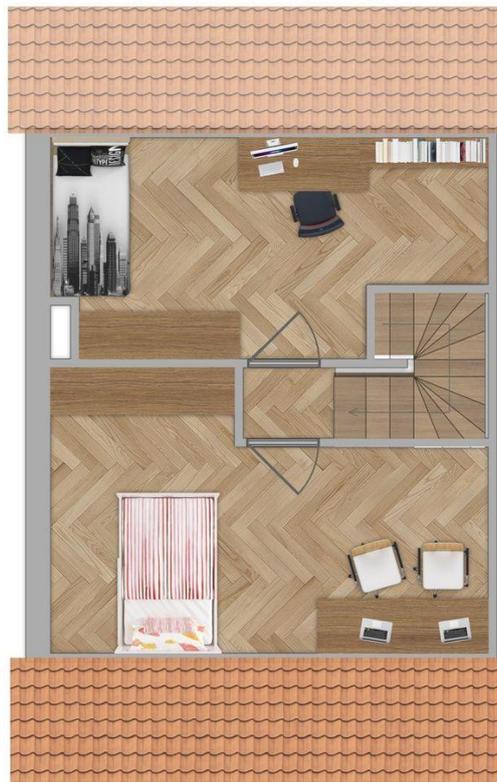
Umgebung/Spielstraße



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



Dachgeschoss

## 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)

