



Immobilien-Exposé

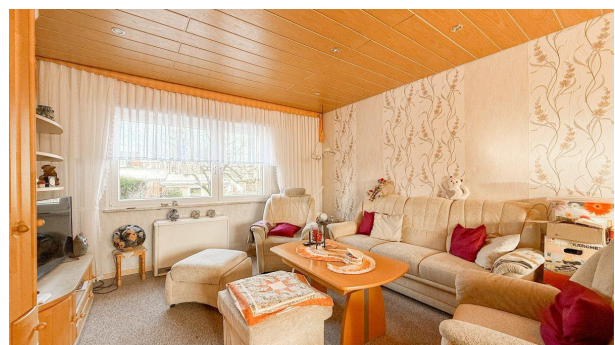
**Ihr neues Zuhause! Gepflegte
Doppelhaushälfte mit Garten in ruhiger
Nachbarschaft in Essen-Bochold**

Objekt-Nr.:

6154

Haus zum Kauf

in 45355 Essen / Bochold



Details

Käuferprovision zzgl. USt.

3,57 % inkl. MwSt.

Wohnfläche (ca.)

100 m²

Zimmer

4

Grundstück (ca.)

412 m²

Anzahl Schlafzimmer

3

Anzahl Badezimmer

2

Anzahl Stellplätze

4

Anzahl separate WCs

1

Anzahl Terrassen

1

Baujahr

1959

Stellplatzpreis

0 €

Stellplätze

3

Stellplatzpreis (Garage)

0 €

Garagenanzahl

1

Zustand

gepflegt

Dachform

Satteldach

Unterkellert

Ja

Boden

Fliesen, Teppich, Laminat

Beschreibung

Diese charmante Doppelhaushälfte wurde im Jahr 1956-1959 erbaut und etwa 1972 umfassend kernsaniert. Mit einer Wohnfläche von ca. 100 m² bietet sie auf zwei Etagen genügend Platz. Insgesamt verfügt die Immobilie über vier Zimmer, die sich auf eine durchdachte Raumaufteilung verteilen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein einladender Wohn- und Essbereich, der durch die Eingangsdiele zugänglich ist und einen herrlichen Blick auf den nach Westen ausgerichteten Garten bietet. Direkt daneben liegt die separate Küche, die ebenfalls mit einem reizvollen Blick ins Grüne punktet. Abgerundet wird diese Etage durch ein praktisches Gäste-WC.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer und ein modernisiertes Hauptbadezimmer mit Dusche. Die Fußböden sind überwiegend mit Teppich ausgelegt, wobei einige Bereiche bereits mit Laminat erneuert wurden. Über eine ausziehbare Treppe gelangen Sie zum Spitzboden, der zusätzliche Abstellmöglichkeiten bietet. Auf beiden Seiten des Hauses sorgen großzügige Gauben dafür, dass die Dachschrägen kaum wahrnehmbar sind und zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet neben einer Waschküche und weiteren Lagerräumen ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Alle Kellerräume sind gefliest und in einem gepflegten Zustand.

Die Immobilie wurde regelmäßig modernisiert: Die Elektroinstallationen wurden 2003 überarbeitet, das Wohnzimmerfenster auf der Gartenseite wurde 2024 erneuert, das Dach etwa 2015 saniert und die Abwasserleitung inklusive einer Rückstauklappe im Jahr 2019 modernisiert. Die Fenster sind isolierverglast und stammen aus den Jahren 1976 bis 1986. Ein Teil der Rollläden ist elektrisch bedienbar. Die Beheizung erfolgt über Nachtspeicheröfen, während die Warmwasserversorgung mittels Durchlauferhitzer sichergestellt wird.

Das ca. 412 m² große Grundstück bietet einen großzügigen Vorgarten, der viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten lässt. Außerdem gehört eine besonders großzügige Garage mit einer Fläche von etwa 8 x 3,4 Metern, die zusätzlichen Stauraum bietet und größer ist als eine Standardgarage.

Diese Doppelhaushälfte überzeugt mit ihrer soliden Bausubstanz, den durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen und der Möglichkeit, sie individuell nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Der ruhige Garten und die durchdachte Aufteilung machen sie zu einem idealen Zuhause für Ihre Familie.

Ausstattung

- + Baujahr ca. 1956-1959 (Kernsanierung 1972)
- + ca. 100 m² Wohnfläche
- + ca. 412 m² Grundstücksfläche
- + 4 Zimmer
- + zwei Bäder (im Obergeschoss und Kellergeschoss)
- + Fenster: Isolierverglast (1976–1986), teilweise elektrische Rollläden
- + Heizung: Nachtspeicheröfen, Warmwasser mittels Durchlauferhitzer
- + großer Vorgarten mit Garage (Großzügige Maße ca. 8 x 3,4 m) und Platz für drei Stellplätze
- + Keller

Modernisierungen:

- + Elektroinstallationen (ca. 2003)
- + Wohnzimmerfenster gartenseitig (ca. 2024)
- + Dachsanierung (ca. 2015)
- + Abwasserleitung mit Rückstauklappe (ca. 2019)

Sonstiges

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

45355 Essen / Bochold

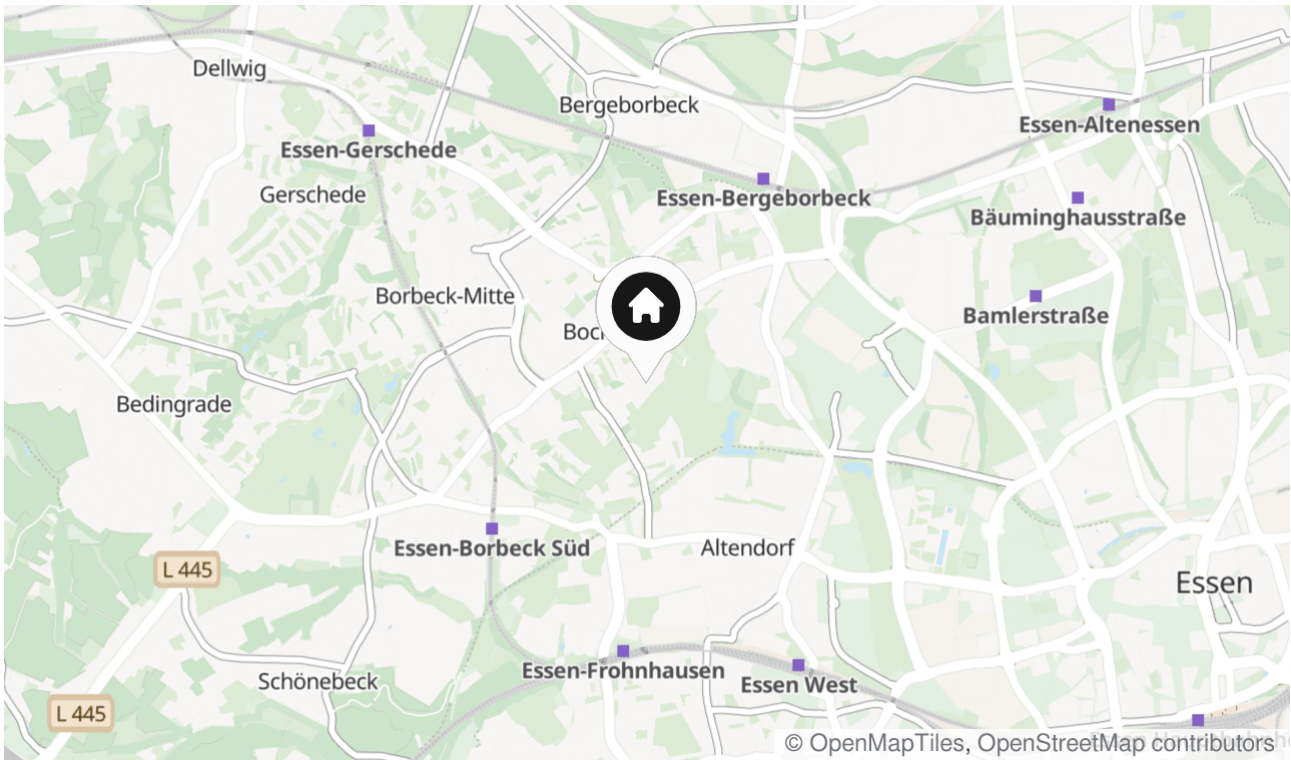
Die Doppelhaushälfte befindet sich im Essener Stadtteil Bochold, einem Wohngebiet mit etwa 18.000 Einwohnern im Nordwesten der Stadt. Die ruhige Lage ohne Durchgangsverkehr sorgt für ein angenehmes und entspanntes Wohnumfeld.

Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften mit Gärten sowie großzügigen Grünflächen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind bequem zu Fuß erreichbar, ebenso wie öffentliche Verkehrsmittel, die eine ausgezeichnete Anbindung gewährleisten.

Die nahegelegene Bocholder Straße, eine der zentralen Verkehrsadern des Stadtteils, bietet eine Vielzahl an Geschäften für den täglichen Bedarf. Zusätzlich überzeugen die kurzen Wege zu beliebten Stadtteilen wie Schönebeck und Bedingrade sowie zum idyllischen Niederfeldsee, die weitere Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bereithalten.

Die verkehrsgünstige Lage zwischen den Autobahnen A40 und A42 ermöglicht eine schnelle Verbindung zum regionalen Straßennetz. Zudem sind der S-Bahnhof sowie Straßenbahn- und Bushaltestellen gut erreichbar. Von hier aus gelangt man mühelos in die Essener Innenstadt sowie zu beliebten Einkaufszentren wie dem Rhein-Ruhr-Zentrum in Mülheim oder dem Westfield Centro in Oberhausen.

Insgesamt vereint diese Lage die Ruhe eines grünen Wohnumfeldes mit der hervorragenden Infrastruktur und den Annehmlichkeiten des urbanen Lebens.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

Energieausweis

Endenergieverbrauch

110 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart

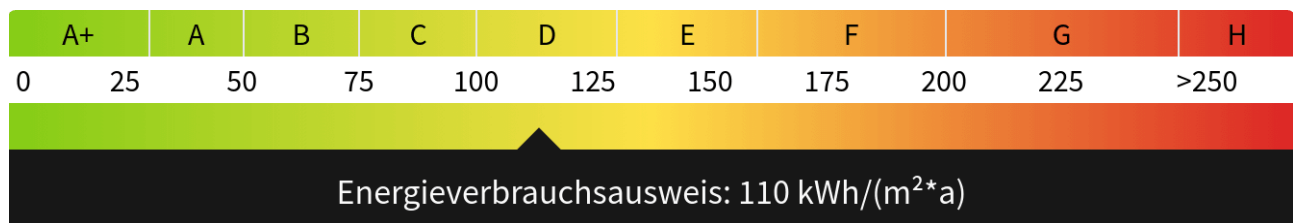
Elektro

Wesentlicher Energieträger

ELEKTRO

Gültig bis

21.11.2034





Außenansicht



Wohn- und Essbereich (Erdgeschoss)



Wohn- und Essbereich (Erdgeschoss)



Wohn- und Essbereich (Erdgeschoss)



Küche (Erdgeschoss)



Kinderzimmer (Obergeschoss)



Schlafzimmer (Obergeschoss)



Badezimmer mit Dusche (Obergeschoss)



Badezimmer (Kellergeschoss)



Rückansicht



Garten

Kontakt

WIERIG Immobilien GmbH

Frintroper Str. 414

45359 Essen / Frintrop

Telefon: 0201 60 99 79 40

E-Mail: cf@wierig-immo.eu

Ihr Ansprechpartner

Frau Celine Fuhlrott

Impressum

www.wierig.eu/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.wierig.eu

