HIRSCHMANN IMMOBILIEN

Immobilien-Exposé

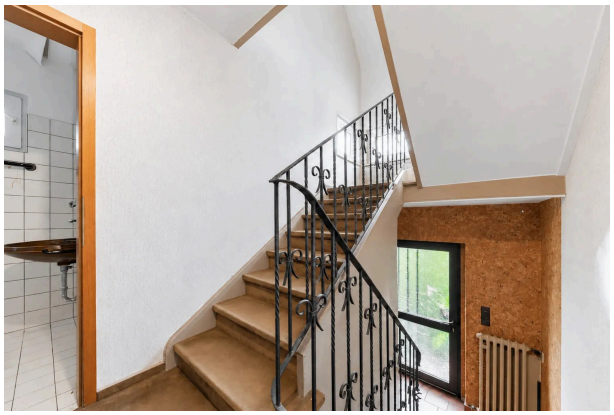
Ein Haus. Viele Ideen. Ein Neuanfang.

Objekt-Nr. 206780

Haus zum Kauf

in 45239 Essen







Details

Gartennutzung

Kaufpreis	Wohnfläche	Zimmer
390.000 €	**110 m²**	**4**
Grundstücksfläche	**Baujahr**	**Zustand**
399 m²	**1937**	**Teil-/vollrenovierungsbedürftig**
Unterkellert	**Gartennutzung**	**Käuferprovision**
Ja	**Ja**	**3,57 %**

Beschreibung

Ein eigenes Haus in Essen-Werden, ein Garten mit Platz für neue Ideen und die Freiheit, das Wohnen ganz nach den persönlichen Wünschen zu gestalten – manchmal sind es genau diese Möglichkeiten, die eine Immobilie besonders interessant machen.

Diese Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1937 bietet auf ca. 110 m² Wohnfläche und vier Zimmern die Grundlage für ein Zuhause, das so individuell werden kann wie seine zukünftigen Bewohner. Hier können neue Wohnideen entstehen, persönliche Wünsche einfließen und Räume Schritt für Schritt ihren ganz eigenen Charakter erhalten.

Vielleicht wünschen Sie sich einen einladenden Wohnbereich, in dem Familie und Freunde gerne zusammenkommen? Einen gemütlichen Rückzugsort für entspannte Stunden oder ein separates Zimmer, das sich ganz Ihren Hobbys widmet? Die vorhandenen Räumlichkeiten lassen viel Spielraum, um persönliche Vorstellungen zu entwickeln und Bestehendes neu zu interpretieren.

Auch draußen lässt sich einiges erträumen. Das ca. 399 m² große Grundstück mit seiner Hanglage bietet die Gelegenheit, eine individuelle Gartenlandschaft zu gestalten. Ob blühende Beete, ein geschützter Sitzplatz oder ein grünes Refugium für die ganze Familie – mit Kreativität und Engagement kann hier ein Außenbereich entstehen, der zum persönlichen Lebensstil passt.

Interessante Perspektiven bietet außerdem das Dachgeschoss. Ein möglicher Ausbau könnte, vorbehaltlich der baulichen und baurechtlichen Voraussetzungen, zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Der vollständig unterkellerte Bereich ergänzt das vorhandene Raumangebot. Die Gas-Brennwerttherme wurde 2019 erneuert.

Besonders reizvoll ist die Verbindung aus eigenem Haus und der beliebten Wohnlage in Essen-Werden. Die historische Altstadt mit ihren kleinen Geschäften und Cafés, die Nähe zur Ruhr und das gewachsene Umfeld machen diesen Stadtteil zu einem Ort, an dem sich Alltag und Freizeit wunderbar miteinander verbinden lassen.

Wer Lust hat, eigene Ideen einzubringen und einem Haus eine neue Zukunft zu geben, findet hier eine spannende Gelegenheit.

Lassen Sie bei einer Besichtigung die Räume auf sich wirken und entdecken Sie, welche Möglichkeiten dieses Haus für Ihre persönliche Zukunft bereithält.

Ausstattung

- Doppelhaushälfte

- Baujahr 1937

- ca. 110 m² Wohnfläche

- ca. 399 m² Grundstück

- 4 Zimmer

- ausbaufähiges Dachgeschoss

- Zugang zum Dachgeschoss über Dachtreppe

- Ausstattung aus den 1970er/1980er-Jahren

- Parkett- und Teppichböden

- Echtholztüren

- Tageslichtbad mit Dusche

- direkter Gartenzugang über die Küche

- Garten mit Gestaltungspotenzial

- Grundstück in Hanglage

- beheiztes Dachgeschoss

- vollständig unterkellert

- teilweise Bruchsteinfassade

- Gas-Brennwerttherme

- Heizungsanlage 2019 erneuert

- Elektrik ca. Ende 1970

Sonstiges

Das Team von Hirschmann Immobilien begleitet Sie gerne bei der Suche nach der geeigneten Immobilie.

Schauen Sie auf unserer Homepage: www.hirschmann-immobilien.de

Zudem sind wir Ihr Partner und Profi für den Verkauf Ihrer Immobilie. Nutzen Sie jetzt die Chance und lassen Sie Ihre Immobilie durch unsere Experten kostenfrei bewerten.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit kompletter Adresse inkl. Ihrer Rufnummer bearbeiten können.

Unsere Leistungen erbringen wir auf Basis unserer Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter www.hirschmann-immobilien.de/AGB heruntergeladen werden können. Auf Wunsch senden wir Ihnen diese auch gerne zu. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grunderwerbsteuer, Notar und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

Die Höhe der Courtage richtet sich nach den, ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) zu gleichen Teilen auf den Kaufpreis -einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer-vereinbart und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderungen. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Lage & Umgebung

45239 Essen–Werden

Werden zählt zu den beliebtesten Stadtteilen im Essener Süden und hat sich trotz seiner langen Geschichte den charmanten Charakter eines Dorfes bewahrt. Die historische Altstadt mit ihren besonderen Bauwerken, kleinen Geschäften und gemütlichen Eiscafés lädt zum Bummeln und Verweilen ein. Die Brehm Insel bietet zudem einen schönen Rückzugsort für Erholung, Entspannung und Freizeitaktivitäten für Jung und Alt.
Als „Perle an der Ruhr“ ist Werden auch überregional bekannt. Die Folkwang Universität der Künste sowie weitere kulturelle Einrichtungen prägen den besonderen Charakter des Stadtteils. Auch Familien profitieren von einem guten Bildungsangebot mit mehreren Kindergärten, zwei Grundschulen und zwei Gymnasien.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls überzeugend: Über den S-Bahnhof sind die Essener Innenstadt und die umliegenden Stadtteile gut erreichbar. Auch Düsseldorf und Köln sind gut angebunden. Ergänzend sorgen die B224 sowie die Autobahnen A40, A44 und A52 für eine gute Erreichbarkeit mit dem Auto. Die Essener Innenstadt liegt etwa 15 Autominuten entfernt, der Flughafen Düsseldorf ist in rund 25 Minuten erreichbar.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Energieausweis

Energieausweistyp
Bedarf

Gültig bis
13.09.2032

Endenergiebedarf
158,5 kWh/(m²·a)

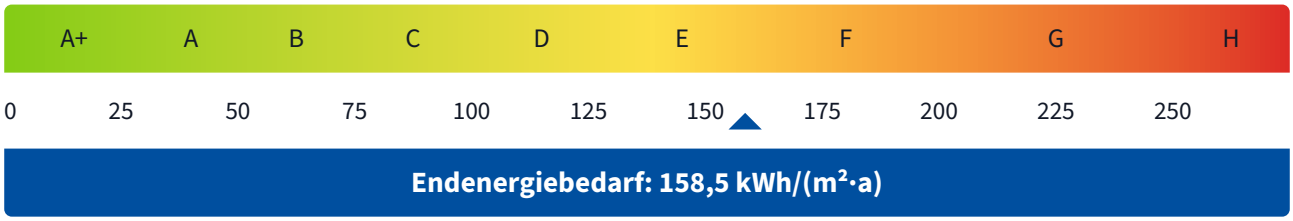
Energieeffizienzklasse
E

Baujahr
2019

Wesentlicher Energieträger
Gas

Heizungsart
Zentralheizung

Energieausweis
2014





Außenansicht



Treppenhaus



Zimmer EG



Zimmer EG



Küche EG



Treppenhaus



Zimmer OG



Zimmer OG



Zimmer OG



Zimmer DG



Badezimmer EG



Balkon



Balkon



Aussicht Balkon



Hauseingang



Haustür



Garten



Garten



Luftbild



Ansicht Grundstück



Ansicht Grundstück



Hinteransicht Grundstück

Kontakt

Hirschmann Immobilien

Meisenburgstr. 169-173

45133 Essen

Telefon: 004920187424370

E-Mail: heisingen@hirschmann-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Frau Montserrat Cernuda

Impressum

www.hirschmann-immobilien.de/impressum

Besuchen Sie uns im Internet

www.hirschmann-immobilien.de

Diese Immobilie online

www.hirschmann-immobilien.de/immobilie/ein-haus-viele-ideen-ein-neuanfang