NATIONAL-BANK Immobilien

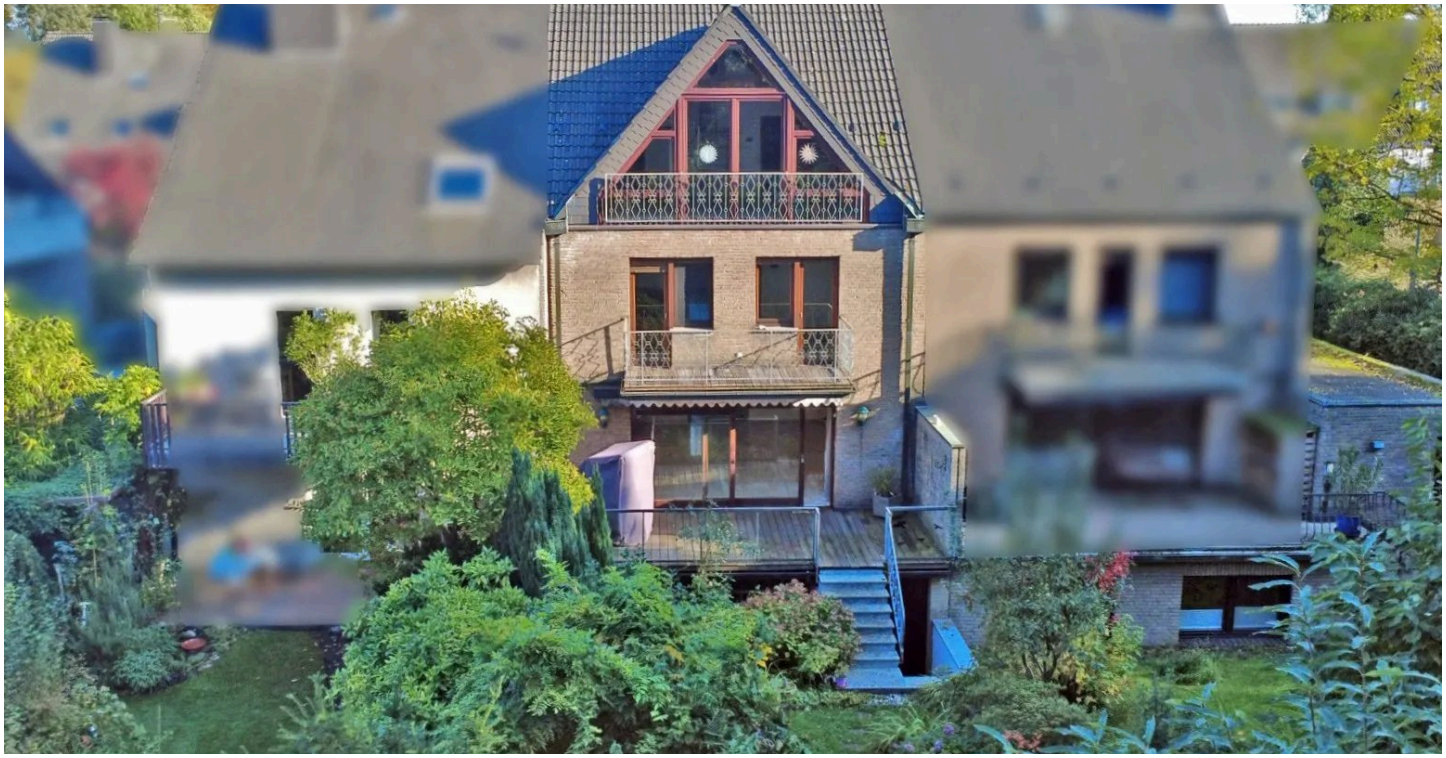


**Objekt-Nr. 4741**

45355 ESSEN

# Charmantes Reihenmittelhaus mit Garten und Garage in ruhiger Sackgasse

| WOHNFLÄCHE | GRUNDSTÜCKSFLÄCHE | ZIMMER | KAUFPREIS |
|---|---|---|---|
| ca. 205 m² | ca. 334 m² | 5 | 535.000 € |



Haus zum Kauf

# Eckdaten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | **535.000 €** |
| Wohnfläche | **ca. 205 m²** |
| Zimmer | **5** |
| Grundstücksfläche | **ca. 334 m²** |
| Provisionspflichtig | **Ja** |
| Baujahr | **1980** |
| Käuferprovision | **3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis** |

| | |
|---|---|
| Energieausweistyp | **Bedarf** |
| Gültig bis | **06.04.2036** |
| Endenergiebedarf | **133,5 kWh/(m²a)** |
| Energieeffizienzklasse | **E** |
| Wesentlicher Energieträger | **Öl** |
| Befeuerungsart | **Öl** |

Frau Laura Rozowski
Tel. 0201 878950
immobilien@nb-i.de

NATIONAL-BANK Immobilien



Blick von oben

# Objektbeschreibung

Das Grundstück verfügt über eine Fläche von ca. 334 m².
Vor dem Haus ist ein kleiner, gepflegter Vorgarten vorhanden, der einen einladenden ersten Eindruck vermittelt.
Die zur Immobilie gehörende extra breite Einzelgarage befindet sich am Ende der Sackgasse und ist nur ca. 35 Meter entfernt. Die Garage ist mit einer zusätzlichen Grube zur Lagerung oder für Reparaturarbeiten am Fahrzeug ausgestattet
Von der Terrasse aus gelangt man in den liebevoll angelegten Garten, an den sich unmittelbar ein Waldstück anschließt. Die naturnahe Umgebung schafft eine besonders schöne Atmosphäre und macht den Außenbereich zu einem wunderbaren Rückzugsort. Ein praktischer zusätzlicher Zugang vom Garten in den Keller rundet das Angebot ab.

Vom Hauseingang gelangen Sie in das Treppenhaus, über das das Erdgeschoss und die beiden oberen Etagen separat zugänglich sind. Diese Aufteilung bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ermöglicht eine unabhängige Nutzung der Bereiche.

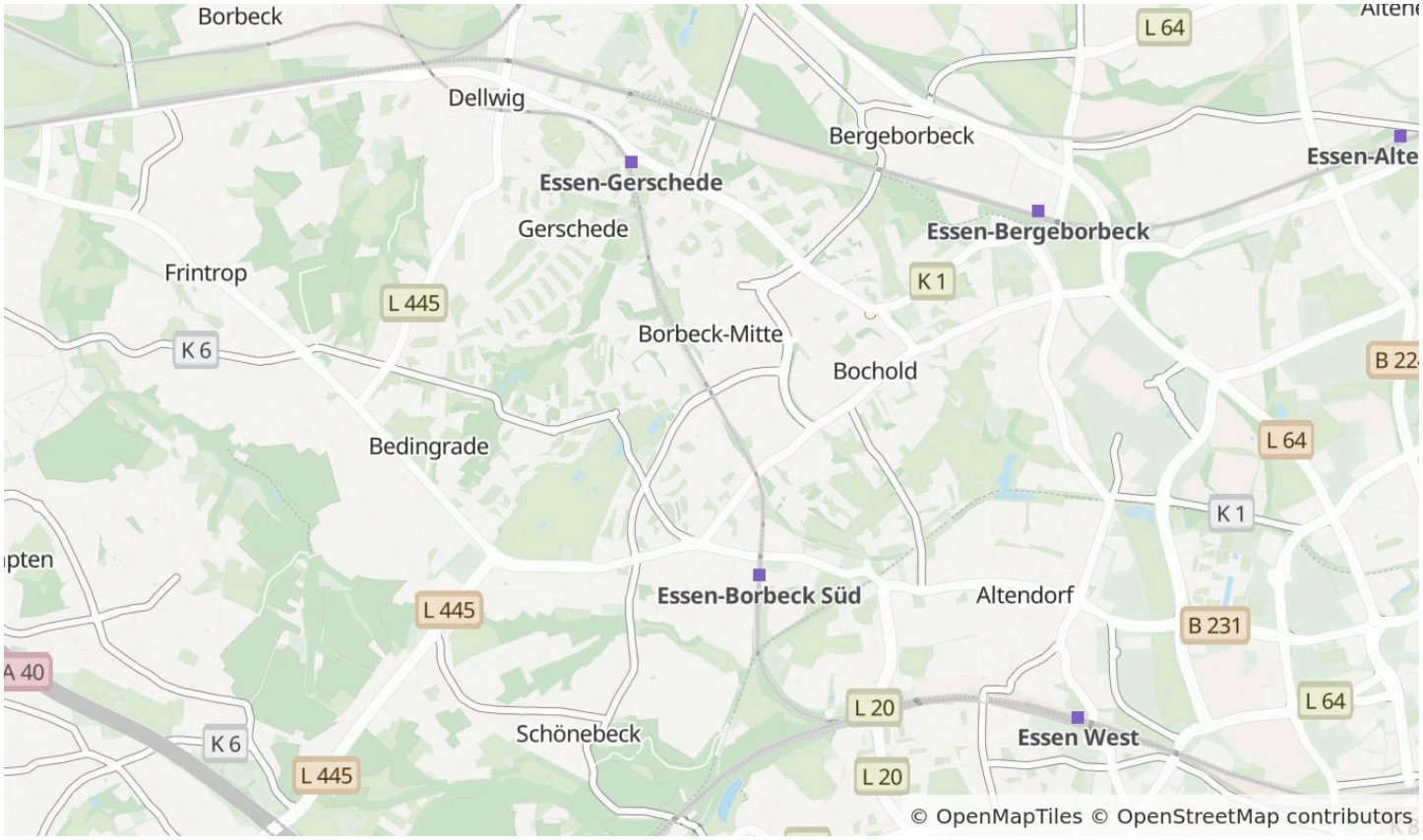
Im Erdgeschoss befinden sich die Küche sowie der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kamin und direktem Zugang zur Terrasse und zum idyllischen Garten.

Das Obergeschoss umfasst einen vielseitig nutzbaren Raum, zwei innenliegende Badezimmer sowie einen großzügigen, ursprünglich in zwei Zimmer unterteilten Raum mit Zugang zum Balkon.

Das Dachgeschoss bietet einen besonderen Wohnbereich mit Empore, separatem Duschbad und eigener Küche. Dank des separaten Zugangs eignet sich diese Etage ideal als Einliegerwohnung, für erwachsene Kinder oder als Arbeits- und Gästebereich.

Das vollunterkellerte Haus verfügt über mehrere Nutz- und Abstellräume, einen Heizungsraum, ein zusätzliches Badezimmer sowie einen privaten Wellnessbereich mit Sauna, Duschen und eigenem Schwimmbad.

Frau Laura Rozowski
Tel. 0201 878950
immobilien@nb-i.de




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

# Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich im beliebten Essener Stadtteil Borbeck, in ruhiger Sackgassenlage mit unmittelbarer Nähe zum Waldstück am Pausmühlenbach. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien sowie das Borbecker Zentrum mit Fußgängerzone, Wochenmarkt, Cafés, Restaurants und Ärzten sind schnell erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Bushaltestellen und der Bahnhof Essen-Borbeck befinden sich in der Nähe. Auch die Essener Innenstadt und umliegende Städte sind mit dem Pkw über das gut ausgebaute Straßennetz und die nahegelegenen Autobahnen schnell erreichbar.

Kindergärten und Schulen bieten ein familienfreundliches Umfeld. Ein weiteres Highlight ist das historische Schloss Borbeck mit seinem weitläufigen Schlosspark, der zur Erholung im Grünen einlädt.

Frau Laura Rozowski
Tel. 0201 878950
immobilien@nb-i.de



Treppe



Wohnraum

Frau Laura Rozowski

Tel. 0201 878950

immobilien@nb-i.de



1. OG



Badezimmer

Frau Laura Rozowski

Tel. 0201 878950

immobilien@nb-i.de



Dachgeschoss

Frau Laura Rozowski

Tel. 0201 878950

immobilien@nb-i.de



Erdgeschoss

# Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Laura Rozowski
Tel. 0201 878950
immobilien@nb-i.de



Obergeschoss

# Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Laura Rozowski
Tel. 0201 878950
immobilien@nb-i.de



Dachgeschoss

# Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Laura Rozowski
Tel. 0201 878950
immobilien@nb-i.de



Kellergeschoss

# Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Laura Rozowski
Tel. 0201 878950
immobilien@nb-i.de

# Ausstattung

— Das Reihenmittelhaus befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand. In Teilbereichen besteht Modernisierungsbedarf. Nachstehend nennen wir Ihnen gerne einige wesentliche Ausstattungsdetails:

— Ölzentralheizung (ca. 2025)

— Beheizung über Fußboden- und Deckenheizungen im gesamten Haus (Unter- bis Dachgeschoss)

— Kamin im Wohn- und Essbereich

— Hauseingangstür (ca. 2016) und Gegensprechanlage mit Videokamera von GIRA

— Braune Holzfenster (ca. 1980), Kunststofffenster an der Giebelseite des Dachgeschosses (ca. 2020), kunstvolles Bleifenster in der Garderobe im Erdgeschoss

— Gedämmte Fassadenflächen an Vorder- und Rückseite

— Holzzargen und -türen im Innenbereich

— Bodenbeläge aus Marmor, Fliesen und Teppichböden

— Rollläden im Erd- und Obergeschoss, unten elektrisch

— Terrasse mit Holzbodenbelag und Markise

— Granit-Außentreppe zum Garten und in den Keller (ca. 2019)

— Wasser- und Stromanschlüsse im Garten

— TV-Empfang über Telekom

— Automatischer Leckage-Schutz mit selbstständiger Wasserabsperrung

# Sonstiges

Die Immobilie ist bereits vollständig geräumt und kann zeitnah übernommen werden.

Energiebedarfsausweis: 133,5 kWh ($m^2a$)
Wesentlicher Energieträger: Öl

Gebäude Baujahr: 1980
Effizienzklasse: E

Frau Laura Rozowski
Tel. 0201 878950
immobilien@nb-i.de



## Ihr Ansprechpartner


### Frau Laura Rozowski

NATIONAL-BANK Immobilien GmbH

Telefon: 0201 878950

E-Mail: immobilien@nb-i.de


Diese Immobilie online