

Exposé

Einfamilienhaus in Essen

Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Grundstück in Überruhr-Hinsel



Objekt-Nr. OM-314457

Einfamilienhaus

Verkauf: **549.000 €**

45277 Essen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1968	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	671,00 m ²	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	7,50	Garagen	1
Wohnfläche	186,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	64,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dem zu veräußernden Gebäude handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus im beliebten Stadtteil Essen-Überruhr-Hinsel. Die 7,5 Räume des können sowohl als großzügiges reines Wohnhaus für eine Familie, als auch als Mehrgenerationenhaus oder als Wohnhaus mit Büro genutzt werden.

Im Erdgeschoss befinden sich neben dem hellen Wohn- und Esszimmer mit Parkettfußboden eine Küche, ein Arbeitszimmer sowie ein Tageslichtbad mit großer Dusche. Komplettiert wird das Erdgeschoss durch eine zusätzliche Gästetoilette.

Die vier gut geschnittenen Räume im Obergeschoss werden ergänzt mit einem weiteren Tageslichtbad, in dem sich eine Badewanne befindet.

Ebenfalls bietet der Spitzboden der durch eine Falltreppe aus dem Obergeschoss erreichbar ist zusätzlichen Stauraum.

Der durch einen separaten Nebeneingang, aber auch vom Haus zugängliche Keller verfügt über einen Treppenlift, zwei klassische Kellerräume, zwei wohnlich ausgebaute Räume sowie ein weiteres Badezimmer mit Dusche.

Neben dem Haus befindet sich eine Einzelgarage mit elektrischem Torantrieb, vor der zwei weitere Fahrzeuge abgestellt werden können.

Die vom Wohnzimmer aus erreichbare halb überdachte Terrasse lädt wetterunabhängig dazu ein, in Ruhe einen Kaffee zu trinken oder einen Grillabend zu veranstalten. Der mit Bäumen und Sträuchern umsäumte Garten bietet genug Platz für Spiel- und Sportgeräte oder einfach zum Entspannen.

Das Gebäude steht aktuell frei und ist nach Vereinbarung verfügbar.

Ausstattung

Ausstattungsmerkmale

- Baujahr 1968
- Keller in Massivbauweise, ab Erdgeschoss Holzfertighaus
- Fassade mit Eternitverkleidung (vermutlich Asbestbestandteile)
- Gaszentralheizung von 2005
- Heizkörper teilweise erneuert
- zentrale Warmwasseraufbereitung
- Elektrik teilweise erneuert
- Holzfenster Doppelverglasung im Erdgeschoss, Kunststoff Fenster Doppelverglasung aus den 1990er Jahren, vier Dachflächenfenster aus dem Jahr 2006

Sämtliche Bauunterlagen sowie der Energieausweis werden nach Besichtigung gerne zur Verfügung gestellt.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Das zu verkaufende Haus befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße in einem reinen Wohngebiet in Essen-Überruhr-Hinsel. Trotz der ruhigen und Lage befinden sich

Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in fußläufiger Nähe.

Möchten Sie mit Bus oder Bahn in die benachbarten Stadtteile oder Städte fahren? Sowohl die Bus- als auch die S-Bahn-Haltestelle sind in wenigen Gehminuten gut zu erreichen. Sie fahren lieber mit dem Auto? Dann sind die Autobahnen A 52 nach Düsseldorf, die A 44 Richtung Bergisches Land oder die A 40 quer durch das Ruhrgebiet in kurzer Zeit erreichbar.

Die nahegelegene Ruhr und die Ruhrauen laden zu ausgedehnten Spaziergängen ein.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Eingang Nebeneingang



Gartenasicht Terrasse

Exposé - Galerie



Gartenansicht



Eingangsbereich EG

Exposé - Galerie



Flur EG Wohnzimmer



Wohnzimmer EG 1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG 2



Zimmer 1 EG Terrasse

Exposé - Galerie



Zimmer 2 EG



Duschbad EG

Exposé - Galerie



Küche 1 EG



Küche 2

Exposé - Galerie



Gäste WC EG



Treppe ins OG



Durchgangszimmer OG

Exposé - Galerie



Zimmer 1 OG



Zimmer 2 OG

Exposé - Galerie



Zimmer 3 OG



Zimmer 4 OG

Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Wohnkeller 2

Exposé - Galerie



Wohnkeller 1



Exposé - Galerie



Duschbad Keller



Kellerraum 1

Exposé - Galerie

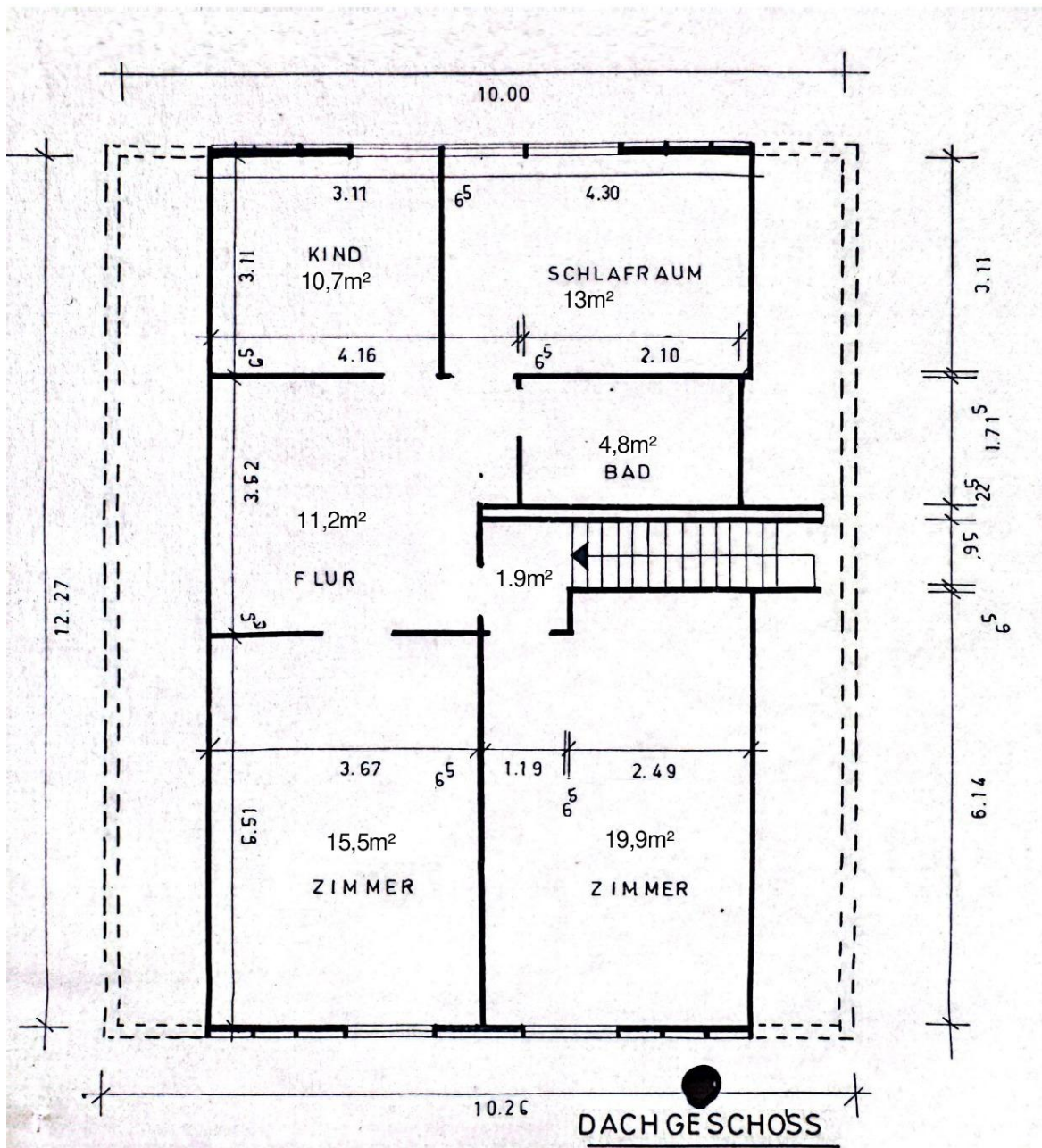


Heizungskeller



Heizung 2005

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

