

Exposé

Doppelhaushälfte in Essen

Doppelhaushälfte in ruhiger Wohnlage zu verkaufen



Objekt-Nr. **OM-325109**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **539.000 €**

Ansprechpartner:
Ralf Keller

Sankt Ingbert Höhe 14
45307 Essen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1920	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	988,00 m ²	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	3,00	Garagen	1
Wohnfläche	140,00 m ²	Stellplätze	5
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Doppelhaushälfte wurde 1920 erbaut. Das Haus wurde mit dem Kauf im Jahr 2007 komplett kernsaniert und über die Jahre liebevoll instandgehalten und erweitert. Die Wohnfläche beträgt ca. 140 Quadratmeter inkl. Wintergarten und ausgebautem Dachbereich. Die Etagen teilen sich wie folgt auf: Im Erdgeschoss gibt es einen Haupteingang und einen Nebeneingang mit je einem kleinen dazugehörigen Flur, Gäste WC, großer Wohn- und Essbereich sowie einer offenen Küche mit Kochinsel (inkl.). Im ersten Obergeschoss befindet sich das erste Schlafzimmer mit einem großen Bad mit Toilette, Eckbadewanne, Dusche und Waschtisch. Im Dachbereich befindet sich dann das dritte Zimmer mit einer großen Dachgaube und einer Klimaanlage. Das Zimmer kann optional geteilt werden, sodass ein weiteres Zimmer möglich wäre. Der Wintergarten ist mit einer elektrischen Beschattungsanlage und Doppelverglasung ausgebaut und hat den direkten Zugang zum idyllischen Garten. Das Haus wird sowohl mit Gas als auch mit einem der zwei Kaminöfen beheizt. Zukunftsorientiert haben wir den Anschluss für eine elektrische Warmwasserversorgung hergestellt. Der weitläufige Gartenbereich ist ideal für erholsame Stunden, für Kinder zum Spielen und vieles mehr.

In den letzten Jahren haben wir einiges im Garten errichtet, von einer Außenküche, über mehrere Terrassen und einer Partyhütte:). Außerdem haben wir einen Massiv Anbau hergerichtet wo zukünftig perfekt eine Sauna installiert werden kann.

Zum Außenbereich:

Stellplätze vor der Doppelgarage für 5 PKW's,

Doppelgarage [7m x 7m] in Massivbauweise mit Satteldach und 2 elektrischen Rolltoren für die Einfahrt und einen komfortablen Zugang zum Garten inkl. Pflasterfläche.

Außenküche [ca. 6m x 6m],

Obere Terrassen sind alle aus Tropenholz [Bankirai] beplankt,

Zusätzliche Terasse [ca. 6m x 6m],

Blockhaus ca. [4m x 4m] mit Vorbau, [Partyhütte voll ausgestattet inkl. Mobiler Klimaanlage],

Terrasse vor dem Blockhaus und Saunahaus ca. 25 Quadratmeter,

Saunahaus ca. 2,50m x 6,00m [Innenausbau vorbereitet],

Pool ca. 2,00m x 4,00m inkl. Filtersystem und Poolheizung,

Kinderspielplatz mit Haus auf Stelzen, Rutsche und mehrere verschiedene Schaukeln,

Holzunterstand für Kaminholz,

Gebäude für Holzlagerung und Verarbeitung,

Beton Lagerfläche im unteren Gartenbereich mit Überdachung ca. 6m x 6m,

Antikbrunnen aus Beton mit zwei Wasserschalen

Ausstattung

Hochwertige Ausstattung: Aufgearbeiteter Eichendielenboden, Fliesen, Laminat. Fenster Doppelverglasung, elektrische Rolläden, Videosprechanlage Erdgeschoss und Obergeschoss, Hans Grohe Badezimmer Armaturen, Beschattungsanlage Wintergarten, 2 Kaminöfen 7 und 5 KW, Antik Brunnen aus Beton und vieles mehr.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Allgemeines:

Kein Durchgangsverkehr, Sackgasse,

Aldi, Netto, Penny, Kaufland, Bäckerei und Edeka sowie Schulen und ein Kindergarten alles in der Nähe, Jahresabrechnungen Gas, Strom, Wasser, Gebäudeversicherung usw. liegen vor.

Durch energieeffizienter Sanierung wenig Verbrauch bei Gas und Strom,

Neue Feuerstättenabnahme durch Bezirksschornsteinfeger von 2024.

Der Energieausweis wurde beantragt.

Wir begrüßen freundliche Anfragen und freuen uns auf eine Besichtigung.

Mit freundlichen Grüßen

Eheleute Keller

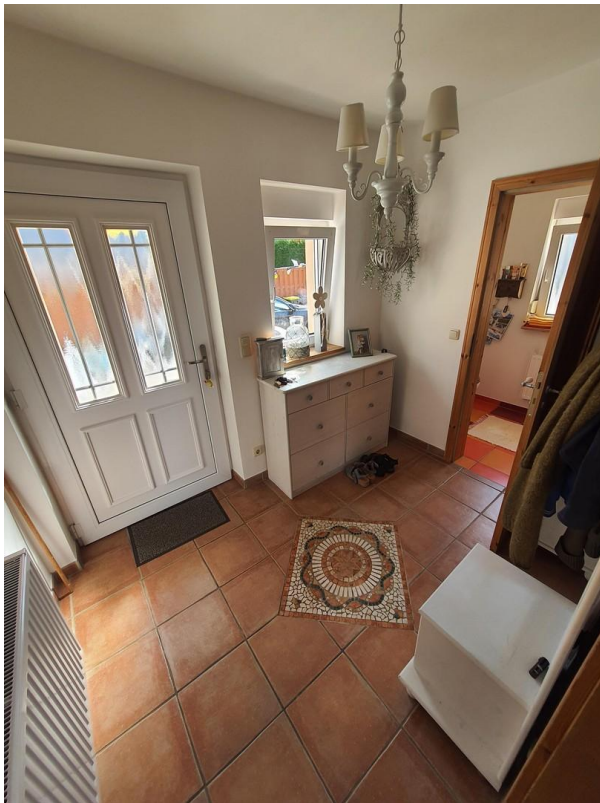
Lage

Das Haus ist eine Doppelhaushälfte und liegt in einer Sackgasse in Essen-Leithe mit ländlichen Flair. Die Nachbarschaft ist sehr kinderfreundlich und sehr hilfsbereit. Die umliegenden Straßen sind gut ausgebaut und durch den öffentlichen Nahverkehr [nächste Bushaltestelle zur Fahrt Richtung Stadt in 100m Entfernung] gut an den Rest der Stadt angebunden.

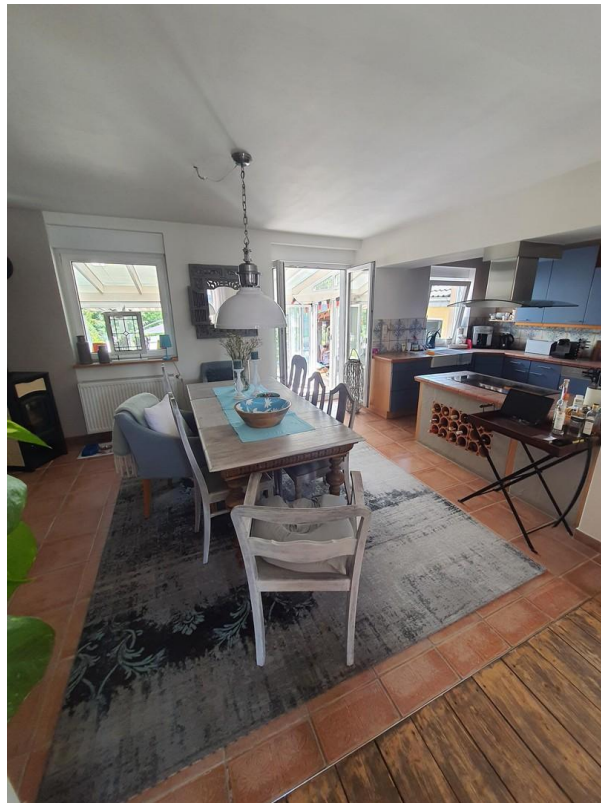
Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



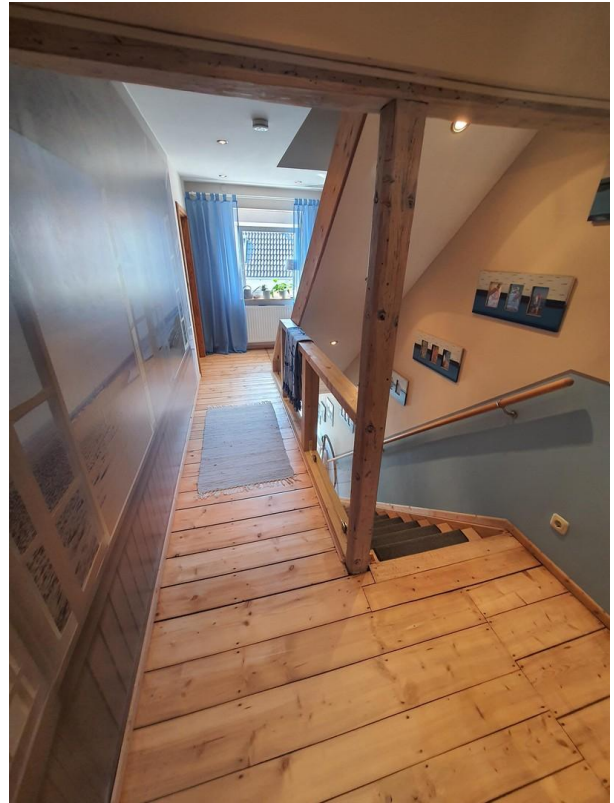
Exposé - Galerie



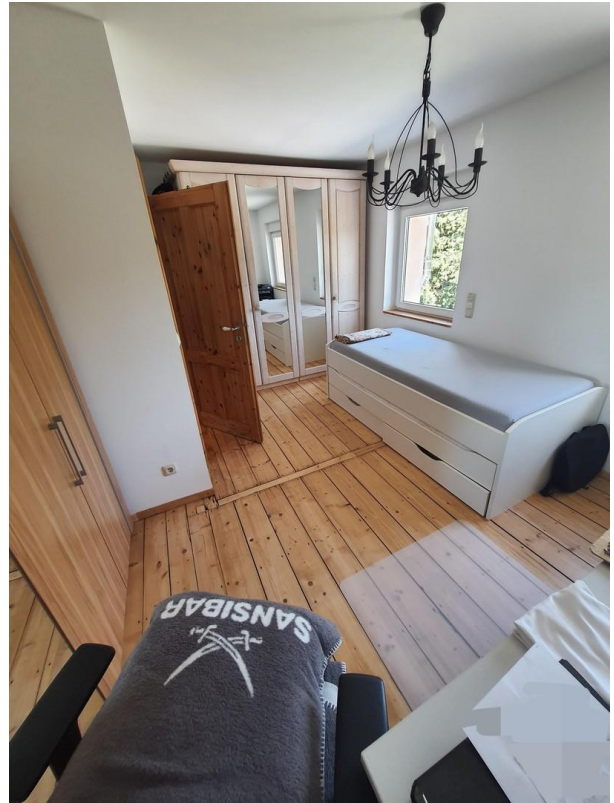
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



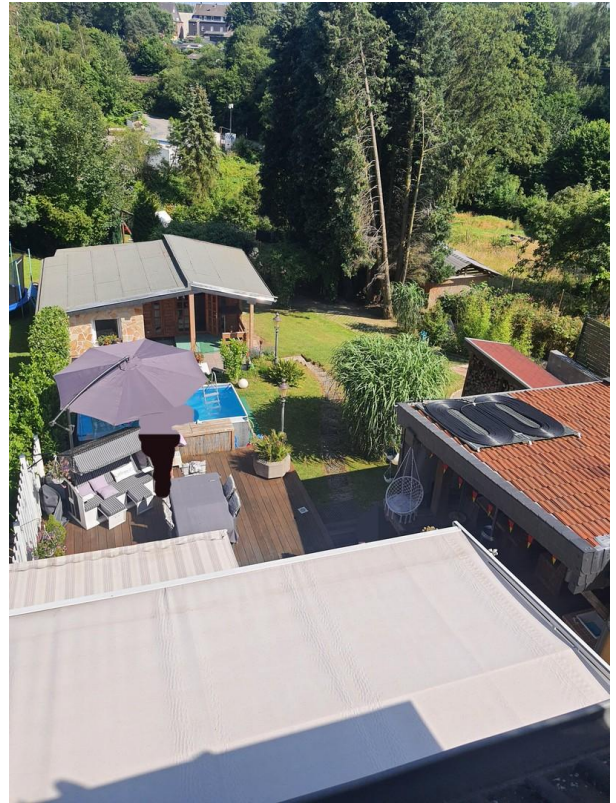
Exposé - Galerie



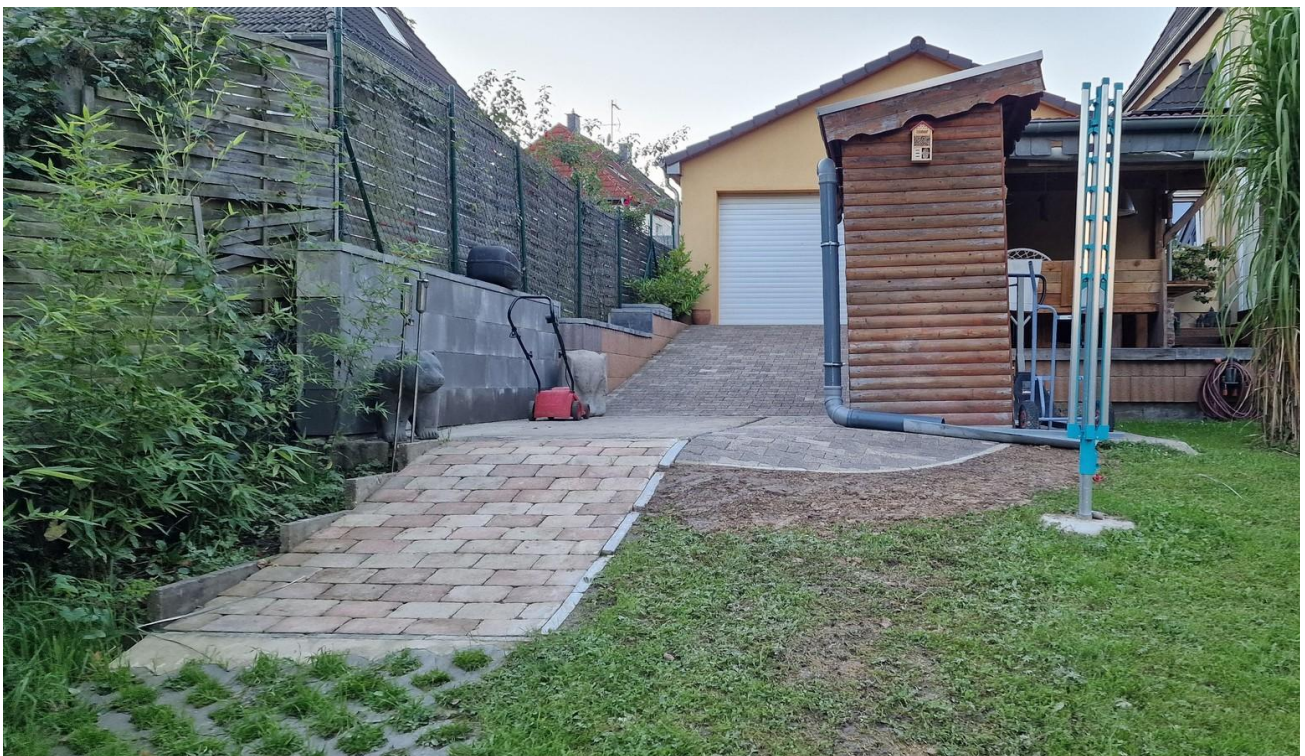
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



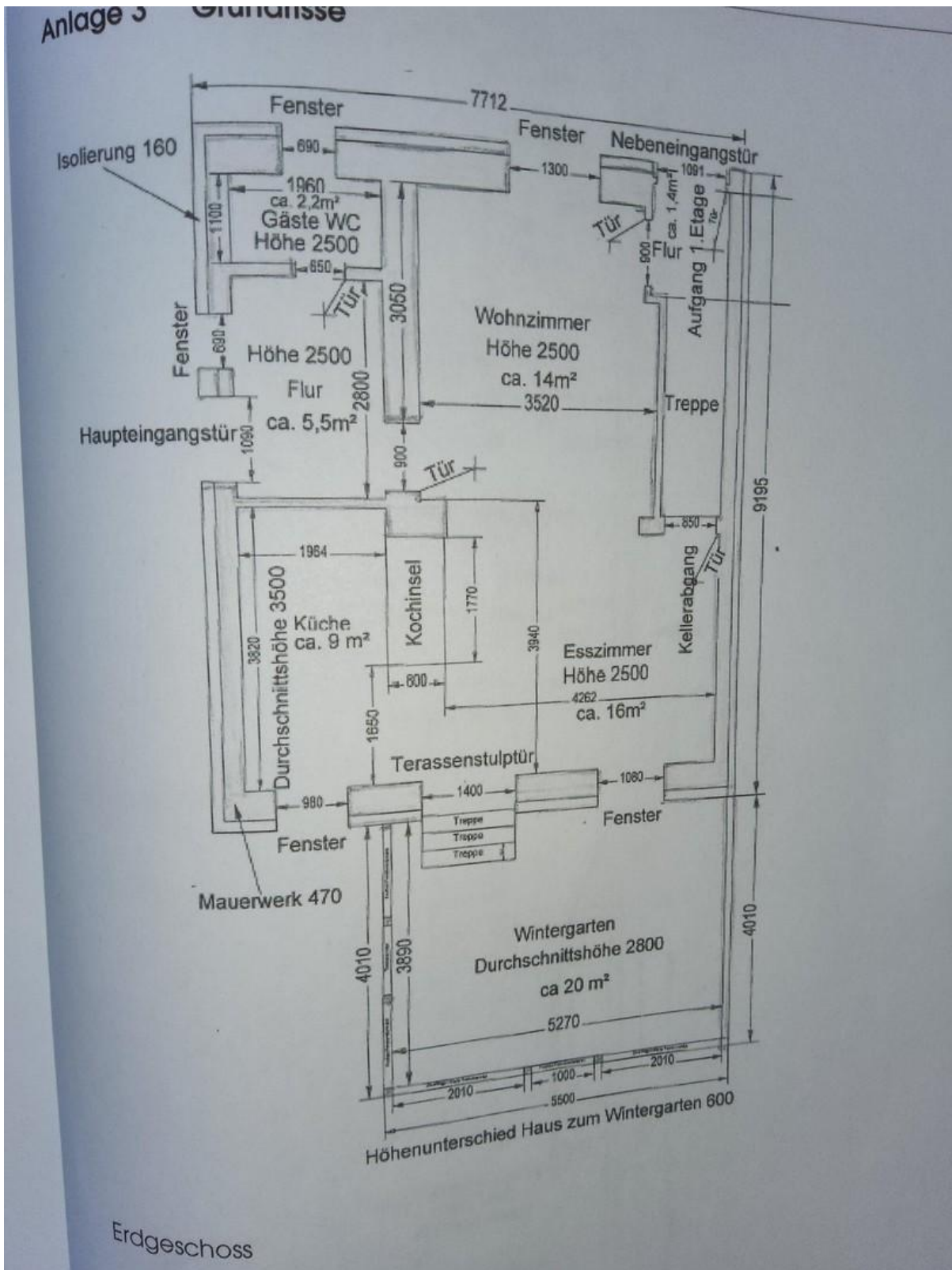
Exposé - Galerie



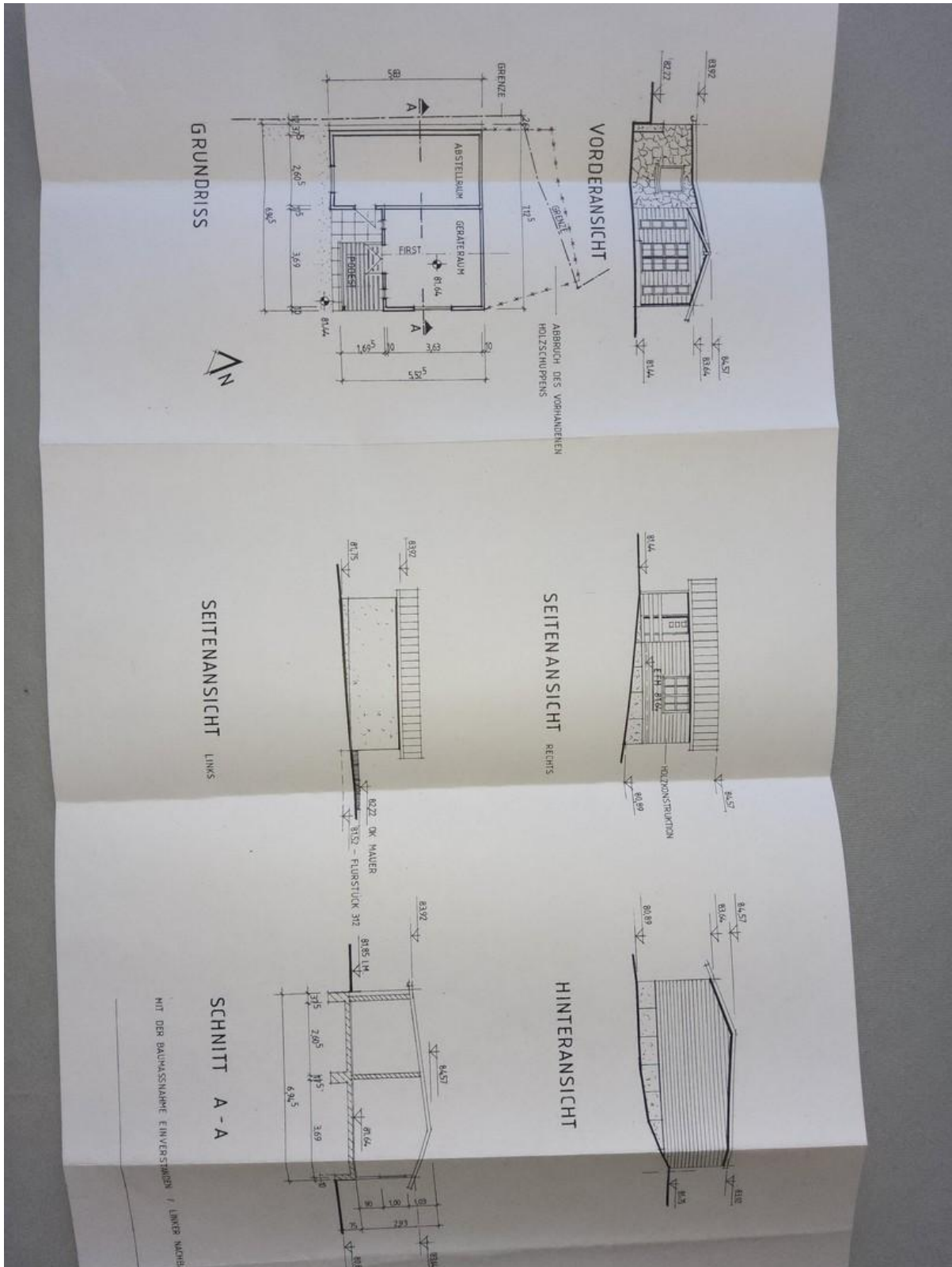
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

