HIRSCHMANN IMMOBILIEN

Immobilienexposé

VERKAUFT - Unser Haus im Haus - Rhododendronblüte

Objekt-Nr.:
205011



Haus zum Kauf

VERKAUFT - Unser Haus im Haus - Rhododendronblüte

Kaufpreis
299.000 €

138 m²	4	325 m²	1959	3
Wohnfläche (ca.)	Zimmer	Grundstück (ca.)	Baujahr	Schlafzimmer

Hirschmann Immobilien GmbH
Meisenburgstr. 169-173
45133 Essen

0201 8742437-0
info@hirschmann-immobilien.de
www.hirschmann-immobilien.de

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	299.000 €
Käuferprovision inkl. USt.	4,76%	

Die Immobilie

Objekt-Nr	205011	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	2
	Stellplatzpreis (Garage)	12.500 €
	Garagenanzahl	1
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	138 m²
	Zimmer	4
	Grundstück (ca.)	325 m²
Räume und Flure	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Schlafzimmer	3
	Anzahl Badezimmer	1
Weitere Informationen	Provisionspflichtig	✓
Zustand und Bauart	Baujahr	1959

	Unterkellert	Ja
Ausstattungsdetails	Gäste-WC	✓
Sonstige	Heizungsart	Zentralheizung

Beschreibung

Ich mach mir die Welt, wie sie mir gefällt. Ein Zitat von Astrid Lindgrens Figur Pipi Langstrumpf, dass Sie bei dieser schönen Doppelhaushälfte uneingeschränkt in die Tat umsetzen können. Große, offene Räume auf zwei Ebenen sind die ideale Basis um Ihren persönlichen Traum vom modernen und qualitativen Wohnen zu verwirklichen.
Das Erdgeschoss ist gänzlich der Living Area für die ganze Familie gewidmet worden. Es begrüßt Sie zuerst ein Eingangsbereich, der durch seine offene Bauweise zu glänzen weiß. Von hier gelangen Sie in den flächenmäßig größten Raum dieser Etage. Zwei helle Räume wurden durch einen Durchbruch zu einem charmanten Wohnbereich verbunden. Die beliebte Idee vom offenen Wohnbereich lässt sich durch eine Öffnung der separaten Küche realisieren. So können die wichtigsten Lebensbereiche eines Hauses, also Küche, Wohn- und Esszimmer verbunden werden. Die Bereiche gehen fließend ineinander über, es gibt weniger Innenwände und weniger Räume, die im traditionellen Sinn individuell und abgeschlossen sind – an deren Stelle tritt eine große gemeinsame Wohnfläche, welches ein tolles Familienleben ermöglicht. Ein separates WC im Erdgeschoss steht für die Bedürfnisse der Gäste zur Verfügung.
Im Obergeschoss kann Ihr ganz privates Refugium entstehen. Auch hier profitiert der obere Flur von der offenen Treppensituation und seinen Lichtverhältnissen. Es erwarten Sie auf dieser Ebene drei gleich große Räume, die Sie nach eigenen Wünschen und Ideen gestalten können. Das Badezimmer ist in weiß gehalten und ist klassisch mit Badewanne und Dusche

ausgestattet.
Eines der Zimmer ist mit einem weiteren überaus schönen Merkmal versehen. Der Balkon mit Blick in den eigenen Garten lädt in den Morgenstunden zur ersten Kaffeepause ein. Natürlich lockt Sie bei gutem Wetter der Garten mit einer schönen Sonnenterrasse ins Freie. Dieser steht Ihnen zur alleinigen Nutzung (Sondernutzungsrecht) zur Verfügung. Hier können Sie ungestört und geschützt vor neugierigen Blicken angenehme Stunden verbringen. Gestalten Sie sich mit den richtigen Garten-Accessoires Ihren persönlichen Lieblingsplatz. Besonders praktisch ist das an der eigenen Garage angrenzende Gerätehaus, so ist das Equipment gut untergebracht.
Neben der Garage steht Ihnen davor noch ein Stellplatz zur Verfügung. Weitere Unterbringungsmöglichkeiten finden Sie im großen Keller.
Neben der Ausstattung spricht auch die Lage der Immobilie für sich selbst. Sie leben mitten im Geschehen und genießen dennoch die Ruhe im eigenen Garten. Die Immobilie ist eine sehr gut gelöste Haus-im-Haus-Variante, Sie leben völlig autark bei Verbrauch und Pflege des Eigentums.
Lassen Sie sich von dieser Immobilie inspirieren und schaffen Sie sich Ihren Wohntraum.

Ausstattung

- sehr schöne, zentrale Wohnlage

- Haus im Haus Charakter

- eigener Hauseingang, komplett selbstständige Versorgung

- sehr ruhig gelegener Garten mit großer Terrasse

- Balkon mit Ausblick ins Grüne

- flexible Raumaufteilung

- voll unterkellert

- separate Einzelgarage mit Außenstellplätzen davor

Lage

Im Südosten der Stadt Essen gelegen, finden Sie den Stadtteil Überruhr, der sich amtlich in die Stadtteile Überruhr-Hinsel und Überruhr-Holthausen unterteilt.
Der Name Überruhr leitet sich von seiner Lage "Über der Ruhr" ab, Holthausen von "den Häusern im Gehölz". Trotz der wachsenden Bebauung hat sich Überruhr seine grünen Seiten erhalten können. Der Blick über die Ruhr hinweg ist unvergleichlich. Mit dem Ludwig-Kessing-Park oder dem Tiergehege Wichteltal haben Familien schöne Ausflugsziele in Überruhr, aber auch eine Wanderung an der Ruhr entlang bietet sich an.
Umrahmt wird Überruhr von den grünsten Essener Stadtteilen. Im Osten an Burgaltendorf, im Süden an Byfang, im Südwesten an Heisingen mit der Ruhr als Grenzfluss, im Westen an Rellinghausen ebenfalls mit der Ruhr als natürliche Grenze, im Norden an Steele sowie im Nordwesten an Bergerhausen.
Mit zwei weiterführenden Schulen (Realschule und Gymnasium Überruhr) ist dieser Stadtteil ein zentraler Zulauf für Schüler angrenzender Stadtteile. Auch Kindergärten und Grundschulen genießen einen guten Ruf.
Die öffentliche Verkehrsanbindung vor Allem zum Unterzentrum Essen-Steele ist sehr gut. Außerdem verfügt Überruhr über zwei S-Bahnhöfe Hinsel u. Holthausen die eine Anbindung über die Stadtgrenze hinaus nach bspw. Wuppertal garantieren.
Berufspendler haben eine kurze Anfahrt zur A44 von der aus alle weiteren Anbindungen schnell zu erreichen sind.

Sonstiges

Energiekennwert: 143,9 kWh/(m²*a)

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

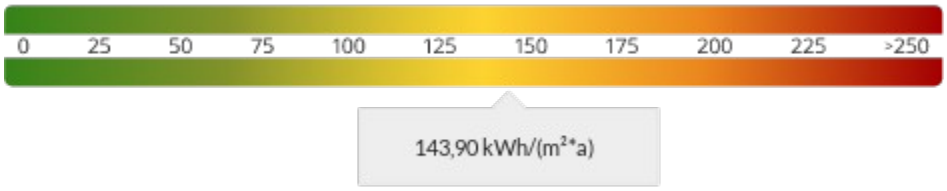
Baujahr: 1959

Heizungsart: Zentralheizung

Befeuerung/Energieträger: Öl

Das Team von Hirschmann Immobilien begleitet Sie bei der Suche nach einem geeigneten Zuhause. Wir haben für Sie ein großes Angebot an Neubauprojekten mit Aufzug und barrierefreien Bädern. Zudem sind wir Ihr Partner und Profi für den Verkauf Ihrer gebrauchten Immobilie. Bedenken Sie bitte einmal: Mit dem falschen Preis an den Markt zu gehen, führt in mehr als 70% der Verkaufsfälle zu einem schlechteren Verkaufspreis. Nur mit einer individuellen Einwertung Ihrer Immobilie lässt sich der Idealpreis erzielen. Übrigens bei Hirschmann Immobilien arbeiten ausschließlich Immobilienprofis für Ihren Verkaufserfolg. Nutzen Sie jetzt die Chance im überaus günstigen Immobilienmarkt und lassen Sie Ihre Immobilie durch unsere Experten kostenfrei einwerten.
Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit kompletter Adresse inkl. Ihrer Rufnummer bearbeiten können.

Energieverbrauchsausweis



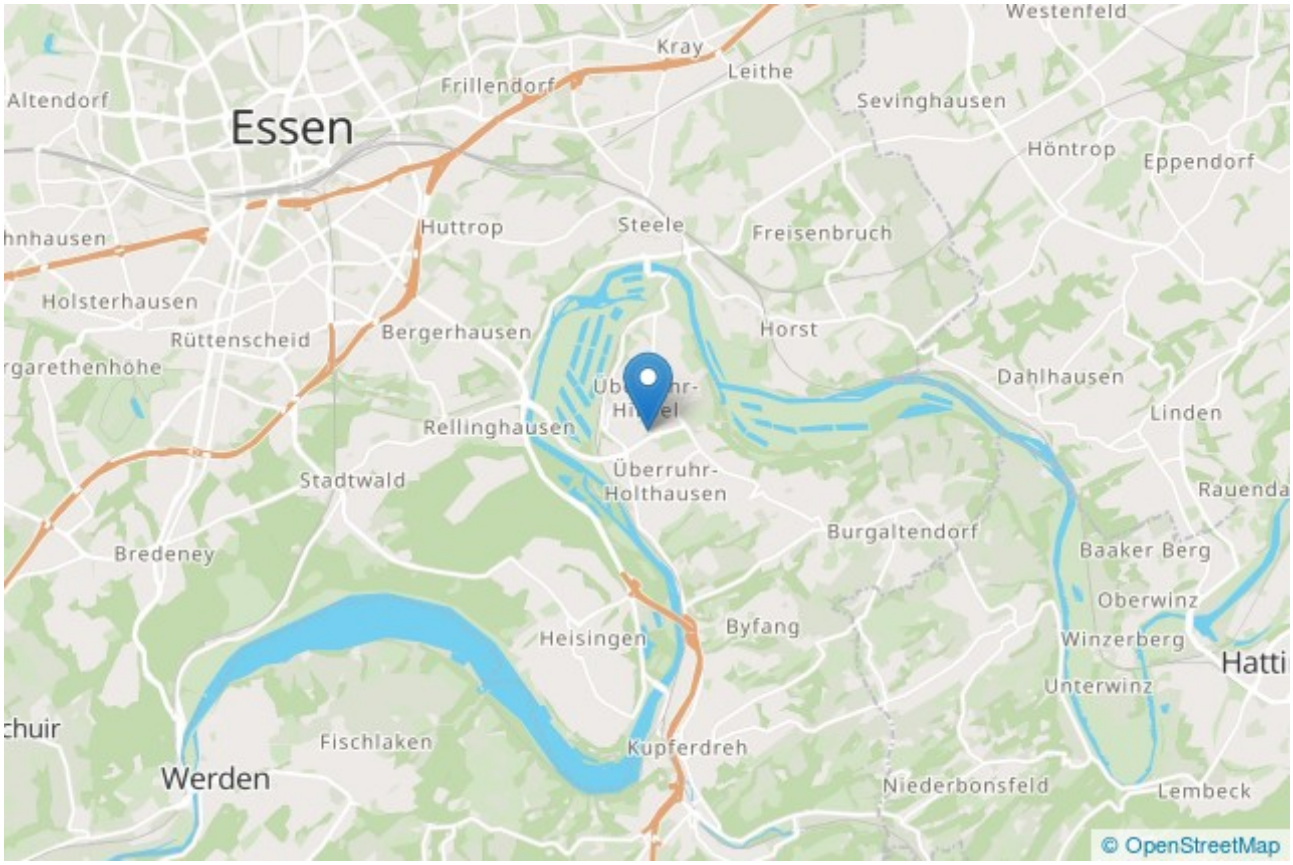
Endenergieverbrauch	143,90 kWh/(m²*a)
Befeuerungsart	oel
Gültig bis	25.03.2029

Ihr Ansprechpartner

Name	Christin Weiß
Telefon	+49 (201) 874243720
Ort	45133 Essen
E-Mail	heisingen@hirschmann-immobilien.de
Homepage	https://www.hirschmann-immobilien.de

Lage und Umgebung

45277 Essen - Überruhr-Hinsel





Unser Haus im Haus - Rhododendronblüte



Gartenansicht



Terrasse



Wohn- Essbereich



Wohnung mit Hauscharakter



Schlafzimmer



Balkon



Aussicht

Hirschmann Immobilien GmbH
Meisenburgstr. 169-173
45133 Essen

0201 8742437-0
info@hirschmann-immobilien.de
www.hirschmann-immobilien.de



Außenansicht

Hirschmann Immobilien GmbH
Meisenburgstr. 169-173
45133 Essen

0201 8742437-0
info@hirschmann-immobilien.de
www.hirschmann-immobilien.de