



Immobilienexposé  
**VERKAUFT- Mein Haus, mein Garten, mein  
Werden**

Objekt-Nr.:  
204532



## Haus zum Kauf

VERKAUFT- Mein Haus, mein Garten, mein Werden

**Kaufpreis**  
379.000 €

 120 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 5,50  
Zimmer

 363 m<sup>2</sup>  
Grundstück (ca.)

 1973  
Baujahr

 4  
Schlafzimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	379.000 €
<b>Käuferprovision inkl. USt.</b>	3,57 %	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	204532	
<b>Stellflächen</b>	Stellplatzpreis (Garage)	9.500 €
	Garagenanzahl	1
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	120 m <sup>2</sup>
	Zimmer	5,50
	Grundstück (ca.)	363 m <sup>2</sup>
<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Etagen	3
	Anzahl Schlafzimmer	4
	Anzahl Badezimmer	2
<b>Weitere Informationen</b>	Provisionspflichtig	✓
<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1973
	Unterkellert	Ja

<b>Ausstattungsdetails</b>	Gäste-WC	✓
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Zentralheizung

## Beschreibung

In einer der wohl begehrtesten Wohngegenden des Essener Südens, nahe der zauberhaften Werdener Altstadt wartet am Rande einer ruhigen Sackgasse dieses verwunschene Reihenendhaus auf seine neuen Eigentümer. Vom Gehweg aus gelangen Sie durch den schönen Vorgarten zum Eingang des Hauses. Der Flur mit ausreichend Platz für eine großzügige Garderobe und einer integrierten Toilette für Ihre Gäste bringt Sie in die vom Tageslicht verwöhnten Räumlichkeiten. Diese teilen sich in einen großzügigen Wohn-Essbereich und einer separate Küche auf. Große Fensterfronten lassen zu jeder Jahreszeit viel Licht hinein und gewähren Ihnen einen traumhaft schönen Blick in den idyllischen Garten mit seiner davorgelegenen Terrasse. Auf diese gelangen Sie über bodentiefe Türen beider Räumlichkeiten. Im malerisch schönen Garten angekommen, genießen Sie durch die liebevolle dichte Bepflanzung absolute Privatsphäre, ein Plätzchen fern ab vom hektischen Alltag, an welchem sicherlich jeder zur Ruhe kommt. Erschaffen Sie sich hier Ihr eigenes kleines Paradies, in welchem Sie gesellige Grillabende mit Freunden erleben, Ihren Kindern beim Spielen auf dem Rasen zuschauen oder an Sonntagen mit einem guten Buch auf Ihrer Liege ausgedehnte Sonnenbäder genießen.

Zurück im Inneren des Hauses gelangen Sie über eine Wendeltreppe von der Wohnebene in Ihre privaten Räumlichkeiten der oberen Etage. Ein großzügiges Schlafzimmer und zwei weitere etwa gleich große Räume warten hier auf Ihre individuellen Gestaltungsideen. Ein zeitloses weiß gefliestes Tageslichtbadezimmer mit Dusche und Badewanne steht Ihnen auf dieser Ebene ebenfalls zur Verfügung. Der ausgebauter Dachboden in der obersten Etage könnte von Ihnen beispielsweise als Jugend- oder Arbeitsbereich hergerichtet werden.

Idealerweise bieten Ihnen auch die Kellerräume zusätzlichen Platz für die Verwirklichung Ihrer Wohnträume. Da Fenster in jedes der Zimmer Tageslicht hineinlassen und eines sogar über einen separaten Eingang von der Straße aus zu erreichen ist, sind Ihren Gestaltungsideen auch hier keine Grenzen gesetzt. Sie haben die Idee von Leben und Arbeiten unter einem Dach? Mit diesem Haus könnte Ihr Traum Wirklichkeit werden. Selbstverständlich beinhaltet dieses seltene Angebot auch eine Garage für die Unterbringung Ihres Pkws. Lassen Sie sich dieses Juwel nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute Ihren individuellen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

## Ausstattung

- TOP Wohnlage
- idyllischer Garten
- Sonnenterrasse
- große Fensterfront
- toller Grundriss
- flexible Raumaufteilung
- hochwertiger Steinboden im Erdgeschoss
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- ausgebauter Dachboden

- voll unterkellert

- Einzelgarage

## Lage

Werden gehört zu den bevorzugten Stadtteilen des Essener Südens, geschichtlich gesehen älter als Essen selbst, hat sich Werden den Charme eines "Dorfes" beibehalten.

Hier finden Sie alles was das Leben lebenswert macht. Die historische Altstadt lädt zum verweilen ein, egal ob Sie nur den Tageseinkauf erledigen möchten oder den Flair des Ortes in einem der schönen Eiscafé aufzunehmen möchten. Hier leben Sie an einem Ort was durch seine besondere Architektur besticht. Hier wo Andere nur Urlaub machen können, können Sie demnächst Ihr neues Zuhause finden. Ein wunderschönes Ausflugsziel ist für Essener die Brehm Insel, hier finden Alt und Jung Erholung, Entspannung und Spielfreude.

Zu Recht trägt dieser wunderschöne Stadtteil den Titel "Perle an der Ruhr", mit der Folkwang Universität der Künste ist Werden auch über die Grenzen Essens bekannt.

Weitere Sehenswürdigkeiten sowie kulturelle Einrichtungen sorgen dafür, dass sich hier ein musisch kulturelles Zentrum gebildet hat. Neben der Folkwang Universität, finden Sie hier alle Bildungseinrichtungen die für die Ausbildung erforderlich ist, von mehreren Kindergärten, über zwei Grundschulen und zwei Gymnasien sind Sie und Ihre Kinder sehr gut aufgehoben.

Die Anbindung an die Stadtmitte Essen, die angrenzenden Stadtteile, nach Düsseldorf, sowie Köln sind vom S-Bahnhof sehr gut erreichbar. Auch das Straßennetz nach Werden ist gut ausgebaut, so finden Sie hier Anschluss an die B224 auch die A44, die A40 und A52 sowie B227. Die Fahrzeit zur Innenstadt beträgt ca. 15 Autominuten, die Fahrzeit zum Flughafen Düsseldorf ca. 25 Minuten.

## Sonstiges

Baujahr: 1973

Heizungsart: Zentralheizung

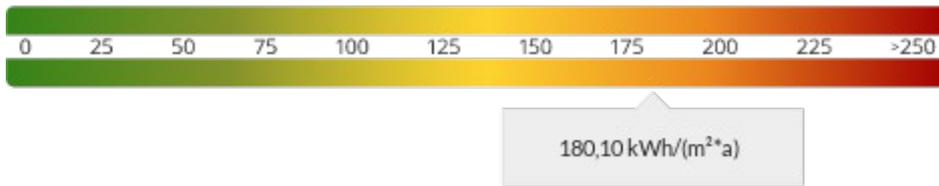
Befuerung/Energieträger: Gas

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Energiekennwert: 180,1 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

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



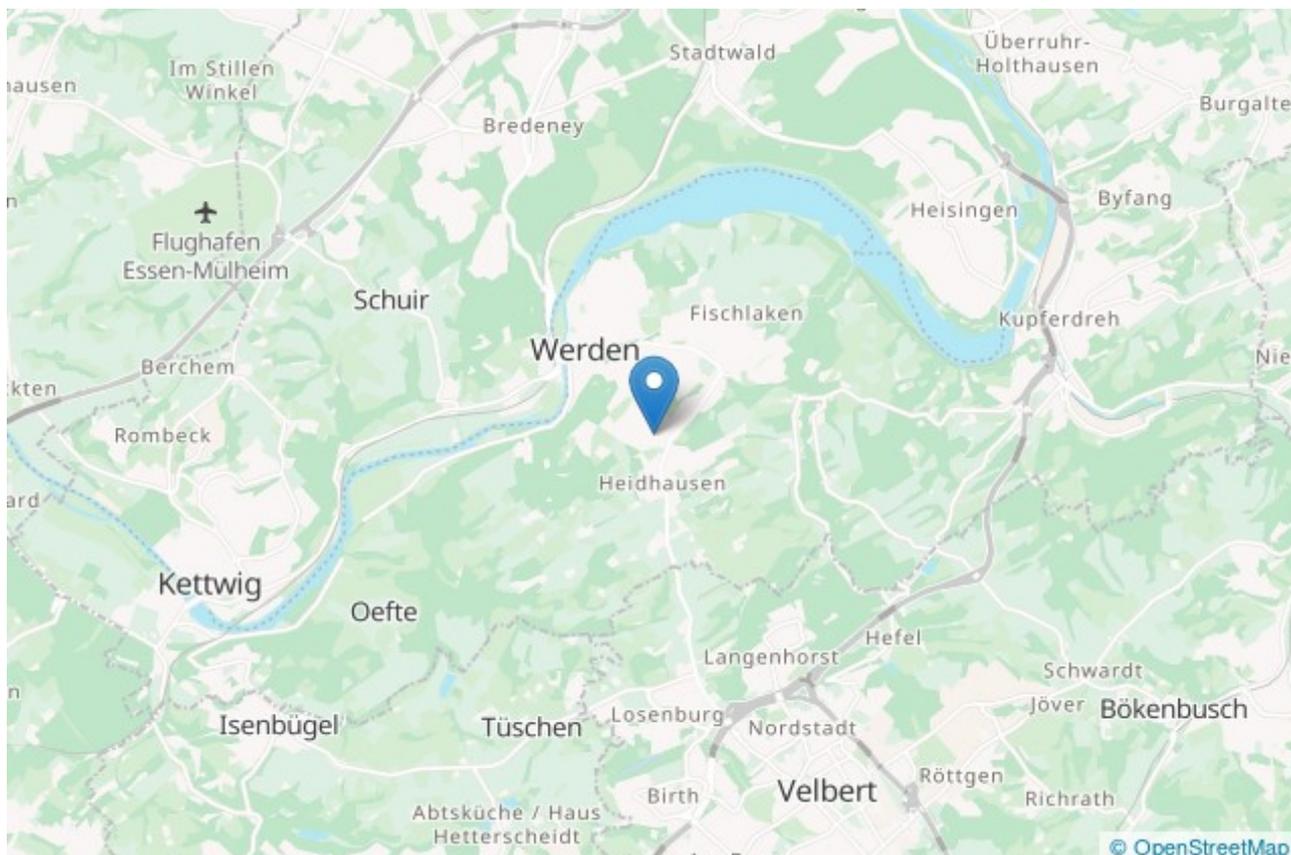
<b>Endenergieverbrauch</b>	180,10 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Befeuerungsart</b>	gas
<b>Gültig bis</b>	01.09.2018

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Janine Steuer
<b>Telefon</b>	0201 874243710
<b>Ort</b>	45133 Essen
<b>E-Mail</b>	werden@hirschmann-immobilien.de
<b>Homepage</b>	<a href="https://www.hirschmann-immobilien.de">https://www.hirschmann-immobilien.de</a>

## Lage und Umgebung

45239 Essen - Werden





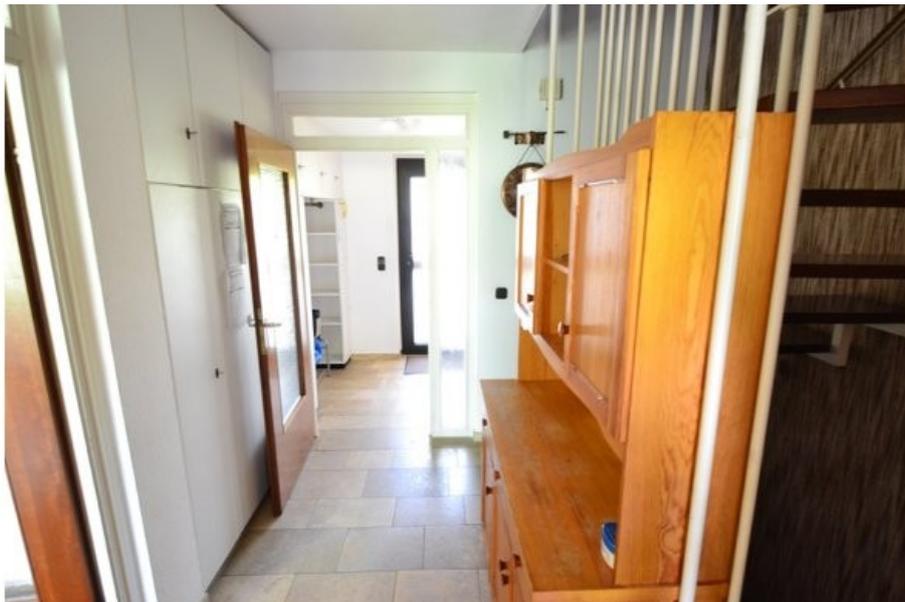
Terrasse



Garten



Rückansicht



Erdgeschoss



Obergeschoss



Badezimmer



Hauseingang