



Immobilienexposé
VERKAUFT - Ein Rohdiamant in bester Lage

Objekt-Nr.:
204553



Haus zum Kauf

VERKAUFT - Ein Rohdiamant in bester Lage

Kaufpreis
460.000 €

 **147,55 m²**
Wohnfläche (ca.)

 **4,50**
Zimmer

 **599 m²**
Grundstück (ca.)

 **71,55 m²**
Nutzfläche (ca.)

 **1976**
Baujahr

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	460.000 €
Käuferprovision inkl. USt.	3,57%	

Die Immobilie

Objekt-Nr	204553
-----------	--------

Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	147,55 m ²
	Zimmer	4,50
	Nutzfläche (ca.)	71,55 m ²
	Grundstück (ca.)	599 m ²

Räume und Flure	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Schlafzimmer	3
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl Terrassen	1

Weitere Informationen	verfügbar ab	01.01.2019
	Modernisierungen	2014
	Provisionspflichtig	✓

Zustand und Bauart	Baujahr	1976
--------------------	---------	------

	Unterkellert	Ja
Ausstattungsdetails	Gäste-WC	✓
Sonstige	Heizungsart	Zentralheizung

Beschreibung

Am Ende einer Sackgasse gelegen thront dieses Anwesen über dem schönen Essener Süden. Die malerische Aussicht erstreckt sich von Kupferdreh bis Heisingen und bietet als Highlight einen unverbaubaren Blick auf den Baldeneysee. Verwirklichen Sie sich Ihren Traum für die ganze Familie in dieser einmalig grünen und ruhigen Lage.

Der liebevoll gestaltete Vorgarten heißt Sie herzlich Willkommen. Auch im Inneren präsentiert sich der offene Eingangsbereich imposant und großzügig und geleitet Sie in den offenen Wohn- Essbereich. Dieser ist durch die bodentiefen Fenster auf der Südseite tageslichtdurchflutet. Von hier gelangen Sie auf Ihre wunderbar große Sonnenterrasse, Urlaub machen Sie ab sofort zu Hause. Der märchenhafte Garten bietet nicht nur einen fabelhaften Weitblick sondern durch die zu unterschiedlichen Jahreszeiten blühende Bepflanzung dem Betrachter auch stets einen farbenfrohen Anblick.

Das Erdgeschoss bietet neben dem Wohn- Essbereich und einer sich daran anschließende offene Küche noch ein Gäste WC und eine Garderobe. Für eine besondere Wohlfühlatmosphäre sorgt der offene Echtholzkamin. Ob im Winter am Feuer oder im Sommer im Garten, verbringen Sie in Ihrem neuen Heim wertvolle Zeit mit der ganzen Familie.

Ebenfalls genug Platz für Kinder bietet das erste Obergeschoss mit insgesamt drei

Schlafzimmern und einem Badezimmer. Von allen Schlafräume aus haben Sie die atemberaubende Aussicht und einen Blick auf das ansonsten fast uneinsehbare Grundstück.

Der Keller bietet neben den üblichen Lager- und Technikräumen eine Waschküche sowie einen wohnlich ausgebauten Wellnessbereich, welcher mit einer Bar, einer Sauna und einer Schwalldusche ausgestattet ist. Abgerundet wird das Angebot durch eine Einzelgarage.

Dieses besondere Vorstadtanwesen besticht nicht nur durch den malerischen Ausblick sondern auch durch die familiäre Nachbarschaft in der wir Sie gerne zu einem persönlichen Besichtigungstermin Willkommen heißen.

Ausstattung

- Reihenendhaus
- terrassenförmige Bauweise
- Massivbau 1976
- Sichtmauerwerkfassade
- Pultdach unterseitig gedämmt
- Holzfenster mit Isolierverglasung aus dem Baujahr
- Ölzentralheizung mit Warmwasseraufbereitung in 2014 erneuert

- offener Echtholzkamin
- Fliesen- und Teppichböden
- elektrische Rollläden
- Sonnenmarkise
- Atriumterrasse
- Alarmanlage
- voll unterkellert
- begehbare Kühlraum
- ans Haus anschließende Einzelgarage mit Zugang zum Garten

Lage

Kupferdreh ist ein südöstlich gelegener Stadtteil Essens, schön an der Ruhr gelegen gibt es hier für Erholungsuchende, auch von außerhalb, einiges zu entdecken. Ein besonderes Merkmal dieses Stadtteils ist sein abwechslungsreiches Erscheinungsbild, die schönen Felderlandschaften, die kleinen Täler, die Wälder und die Nähe zum Baldeneysee lassen das Herz jedes Naturliebhabers höher schlagen.

Dieser attraktive Standort erfreut sich steigender Beliebtheit, denn hier trifft einiges zusammen, eine gute Infrastruktur und Urlaubsstimmung. Im schön angelegten Ortskern finden Sie alles was Sie brauchen, Geschäfte des alltäglichen Bedarfs und verschiedene Ärzte

direkt am Kupferdreher Markt. Weiter finden Sie im Stadtteil ein Krankenhaus, mehrere beliebte Grundschulen, sowie Kindergärten.

Auch die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hier optimal, der Bahnhof Kupferdreh nah am Kupferdreher Markt gelegen, an dem sich außerdem ein wichtiger Busknotenpunkt befindet.

Autofahrer haben hier auch eine außerordentlich gute Anbindung, die A44 bietet eine eigene Ausfahrt, aber auch die A40, sowie die A52 sind gut von hier aus gut zu erreichen.

Sonstiges

Baujahr: 1976

Heizungsart: Zentralheizung

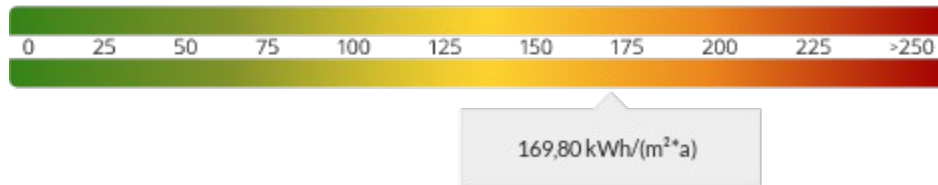
Befuerung/Energieträger: Öl

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Energiekennwert: 169,8 kWh/(m²*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.

Energiebedarfsausweis



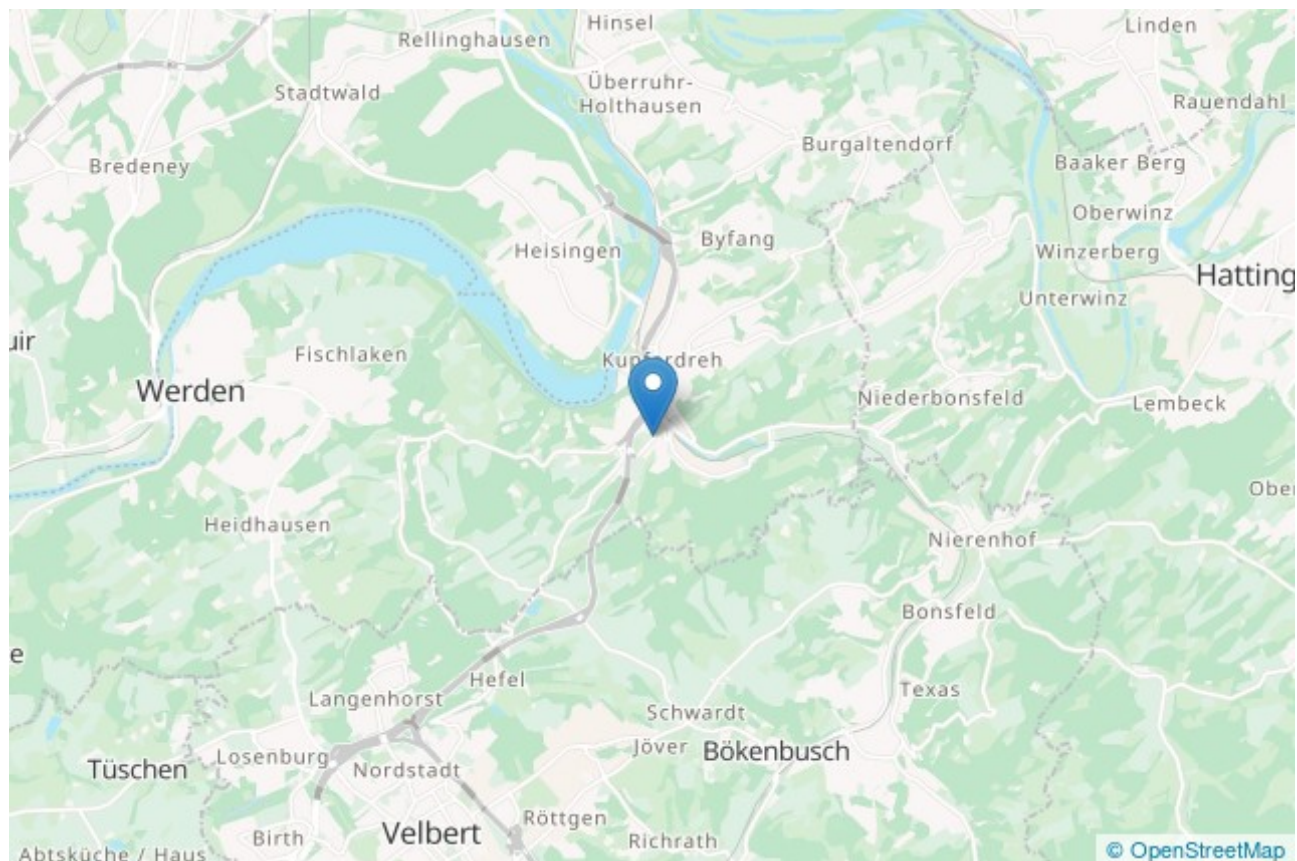
Endenergiebedarf	169,80 kWh/(m ² *a)
Befeuerungsart	oel
Gültig bis	28.04.2028

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

45257 Essen - Kupferdreh





Außenansicht



Wohnzimmer



Wohn- Essbereich



Wohnzimmer



Kamin



Terrasse



Rückansicht



Garten



Impression