



Immobilienexposé  
**VERKAUFT - Träumen erlaubt-**  
**Einfamilienhaus mit Anbauoption**

Objekt-Nr.:  
204773



## Haus zum Kauf

VERKAUFT - Träumen erlaubt- Einfamilienhaus mit Anbauoption

**Kaufpreis**  
189.000 €

 160 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 5  
Zimmer

 487 m<sup>2</sup>  
Grundstück (ca.)

 1900  
Baujahr

 3  
Schlafzimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	189.000 €
<b>Käuferprovision inkl. USt.</b>	5,35%	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	204773	
<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	1
	Garagenanzahl	1
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	160 m <sup>2</sup>
	Zimmer	5
	Grundstück (ca.)	487 m <sup>2</sup>
<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Schlafzimmer	3
	Anzahl Badezimmer	1
<b>Weitere Informationen</b>	Provisionspflichtig	✓
<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1900
	Zustand	teil/

Unterkellert Ja

**Sonstige** Heizungsart Zentralheizung

## Beschreibung

Vom Aschenputtel zur Prinzessin! Dieses besondere Einfamilienhaus hat aktuell eine Wohnfläche von 80m<sup>2</sup>, diese lässt sich allerdings durch einen möglichen Anbau verdoppeln. Schauen Sie sich bei den Nachbarn an, was man aus diesem Häuschen machen kann. Die Nachbarschaft ist nicht nur eine Inspiration für Ihren Umbau sondern wird Sie als neuen Eigentümer auch Herzlich Willkommen heißen. In dieser beschaulichen Siedlung grüßt Sie jeder mit einem Lächeln.

Das Haus steht auf einem großzügigen Eckgrundstück und bietet neben einer Terrasse auch noch einen großen Garten. Genießen Sie Ihre Feierabende und Wochenenden in Ihrer grünen Oase. Ob Strandkorb oder Pool, lassen Sie Ihren Gestaltungsideen hier freien Lauf. Urlaub machen Sie ab sofort zu Hause.

Bis dahin müssen Sie im und am Haus selber allerdings noch einiges renovieren. Im Erdgeschoss befindet sich aktuell das Wohn- und Esszimmer sowie das Badezimmer. Wir könnten uns hier für Sie einen schönen, offenen Wohn- Essbereich und eine Küche vorstellen. Auf der Zwischenebene, wo sich die Küche im Moment befindet gestalten Sie sich ein komplett neues Badezimmer. Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, die auch zusammengelegt oder von denen eines als Ankleidezimmer genutzt werden kann. Im Anbau finden dann mindestens zwei weitere Zimmer, die flexibel als Kinderzimmer oder Homeoffice genutzt werden können Platz. Verwirklichen Sie sich mit diesem Angebot Ihren Traum vom Eigenheim für die ganze Familie.

Das Haus ist voll unterkellert, hier haben Sie neben den üblichen Technikräumen viel Platz und Stauraum. Eine Einzelgarage, von der aus ein Zugang direkt ins Haus möglich ist, rundet das Angebot mit einem Außenstellplatz davor ab.

## Ausstattung

- TOP Wohnlage
- sehr nette Nachbarschaft
- großes Grundstück
- Anbauoption
- Terrasse und Garten
- Einzelgarage (renovierungsbedürftig) mit Außenstellplatz davor
- renovierungsbedürftiges Haus (Fenster, Innenausbau, Leitungen ect.)
- Gaszentralheizung aus 2017 (aktuell keine Heizung im 1. OG)

## Lage

Kray ist ein östlicher Stadtteil von Essen. Im Osten grenzt er an Essen-Leithe und Bochum, im Norden an Gelsenkirchen und Essen-Schonnebeck, im Westen an Essen-Frillendorf und im Süden an Essen-Steele. Der Stadtteil verfügt über diverse Einkaufsmöglichkeiten und einen großen Marktplatz an der Hubertstraße. Neben einem Gymnasium ist zudem eine Realschule ansässig. Die Verkehrsanbindungen sind optimal: es gibt einen direkten

Anschluss an die A40 sowie den Regionalbahnhof Kray-Süd, den S-Bahnhof Kray Nord und zahlreiche Buslinien.

## Sonstiges

Baujahr: 1900

Heizungsart: Zentralheizung

Befuerung/Energieträger: Gas

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Energiekennwert: 267 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.

## Energiebedarfsausweis



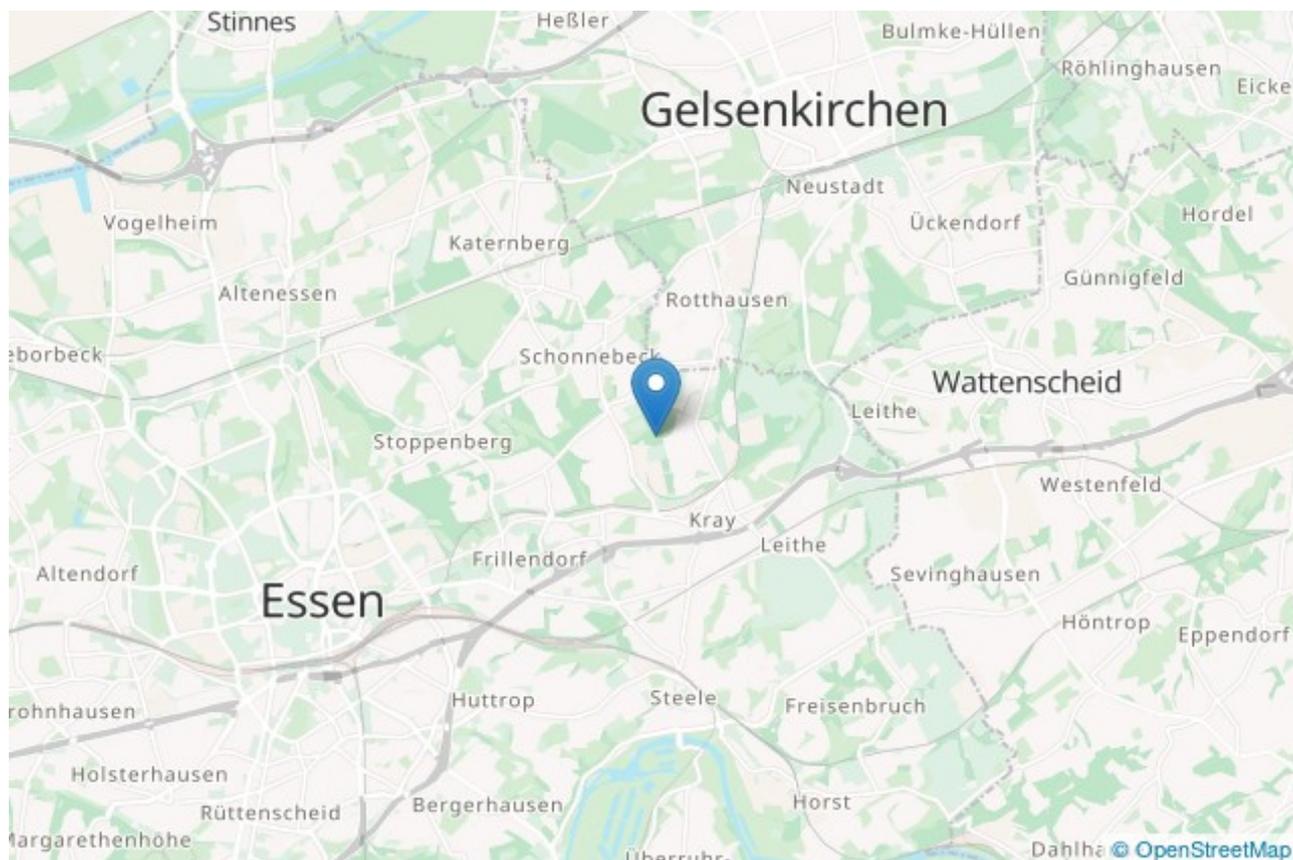
<b>Endenergiebedarf</b>	267 kWh/(m²*a)
<b>Befeuerungsart</b>	gas
<b>Gültig bis</b>	09.07.2028

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Christin Weiß
<b>Telefon</b>	+49 (201) 874243720
<b>Ort</b>	45133 Essen
<b>E-Mail</b>	heisingen@hirschmann-immobilien.de
<b>Homepage</b>	<a href="https://www.hirschmann-immobilien.de">https://www.hirschmann-immobilien.de</a>

## Lage und Umgebung

45309 Essen - Kray





Hausansicht



Wohnbereich



Essbereich



Tageslichtbad



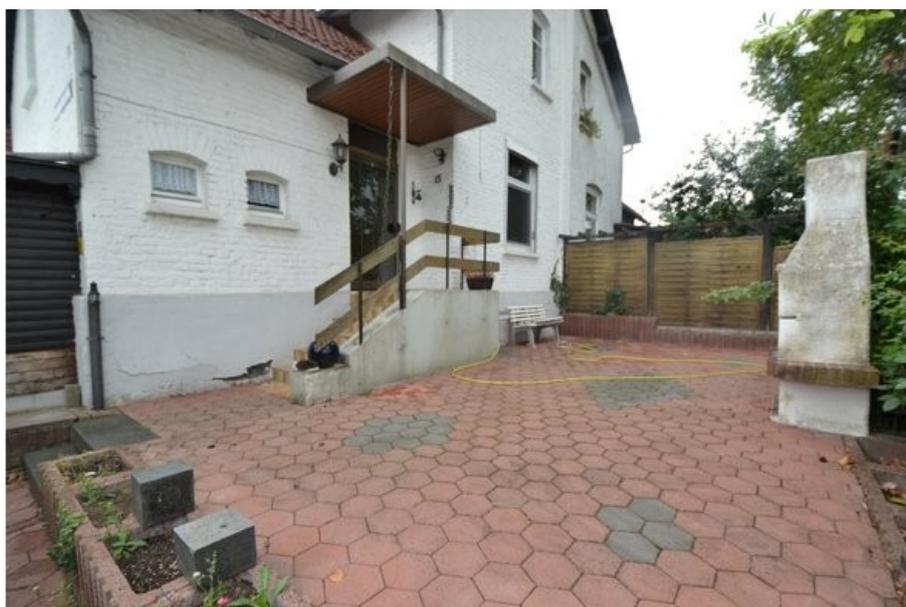
Schlafzimmer



Kinder-oder Arbeitszimmer



Blick auf das Grundstück



Terrasse