



Immobilienexposé
VERKAUFT - Ein Haus zum verlieben!

Objekt-Nr.:
203858



Haus zum Kauf

VERKAUFT - Ein Haus zum verlieben!

Kaufpreis
449.000 €

 **158,50 m²**
Wohnfläche (ca.)

 **5**
Zimmer

 **470 m²**
Grundstück (ca.)

 **1962**
Baujahr

 **2**
Stellplätze

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	449.000 €
Käuferprovision inkl. USt.	3,57%	

Die Immobilie

Objekt-Nr	203858	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	2
	Garagenanzahl	2
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	158,50 m ²
	Zimmer	5
	Grundstück (ca.)	470 m ²
Räume und Flure	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Terrassen	1
Weitere Informationen	Modernisierungen	2006
	Provisionspflichtig	✓
Zustand und Bauart	Baujahr	1962
	Zustand	gepflegt

	Unterkellert	Ja
Ausstattungsdetails	Küche	Einbauküche
	Gäste-WC	✓
Sonstige	Heizungsart	Zentralheizung

Beschreibung

Dieses idyllische Einfamilienhaus bietet Ihnen auf ca. 160 m² Wohnfläche Platz für die ganze Familie.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Wohn-/Essbereich, welcher durch die bodentiefen Fenster tageslichtdurchflutet ist. Von hier kommen Sie auf die Sonnenterrasse und in den großzügigen Garten. Die Kinder können sich auf der Wiese austoben und Sie können auf der überdachten Terrasse entspannen. Eine grüne Oase im Essener Süden. Im Erdgeschoss befindet sich außerdem die helle Küche, welche mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet ist.

Über eine Treppe kommen Sie in das Obergeschoss, hier befinden sich neben dem Schlafzimmer und dem Badezimmer drei weitere Räume die flexible als Kinderzimmer oder Homeoffice genutzt werden können. Diese Aufteilung, mit bis zu vier Schlafräumen auf einer Ebene, ist perfekt für die junge Familie geeignet. Das Schlafzimmer ist ruhig nach hinten raus gelegen und bietet einen Blick in den schönen Garten. Die Kinderzimmer bieten, neben Einbauschränken, als ganz besonderes Highlight eine kuschelige Schlafgalerie. Das modern geflieste und mit einer Badewanne ausgestattete Tageslichtbad ist eine richtige

Wellnessoase.

Im Untergeschoss bietet sich ein weiterer Raum als Homeoffice oder Gästezimmer an. Außerdem befindet sich hier ein zweites Badezimmer, welches mit einer Dusche ausgestattet ist. Das Haus ist vollständig unterkellert, selbstverständlich befinden sich hier auch die üblichen Abstell- und Technikräume sowie eine Waschküche.

Zwei Garagen mit davor liegenden KFZ-Stellplätzen vervollständigen dieses Angebot.

Dieses Haus bietet Ihnen auf einem wunderschön geschnittenen Grundstück eine einmalige Gelegenheit Ihren Traum vom Eigenheim für die ganze Familie zu verwirklichen.

Ausstattung

- idyllisches Einfamilienhaus für die ganze Familie
- großzügiger Wohn- Essbereich
- bodentiefe Fenster
- großzügiger Garten
- Sonnenterrasse
- vier Schlafräume auf einer Ebene
- Kinderzimmer mit Schlafgalerie

- Einbauschränke kann übernommen werden
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Gäste WC mit Dusche
- zusätzliches Homeoffice im Untergeschoss
- zwei Garagen mit zwei davor liegenden KFZ-Stellplätzen

Lage

Der Stadtteil Überraehr-Hinsel liegt im Südosten von Essen und grenzt direkt an die Ruhr. Er wird geprägt von vielen Grünflächen, ruhigen Wohnsiedlungen mit Ein- und Mehrfamilienhäusern, einem Zechenstandort und reiner Bauernschaft.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs finden sich in der Nähe und im Einkaufszentrum Überraehr. Im Stadtteil sind zwei Grundschulen, eine weiterführende Schule, zwei Sportplätze, eine große Sporthalle, ein Sozialzentrum, eine Stadtbücherei sowie drei Krankenhäuser ansässig.

Der Stadtteil ist verkehrsmäßig gut angebunden und die Buslinien 177, 166 und 144 fahren durch den Ort. Ein Bahnhof liegt zudem ganz in der Nähe.

Sonstiges

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Energiekennwert: 98,6 kWh/(m²*a)

Baujahr: 1962

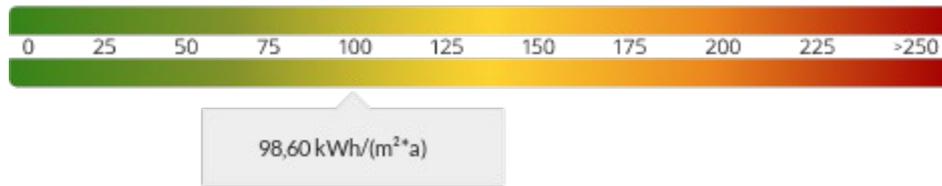
Heizungsart: Zentralheizung

Befuerung/Energieträger: Gas

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



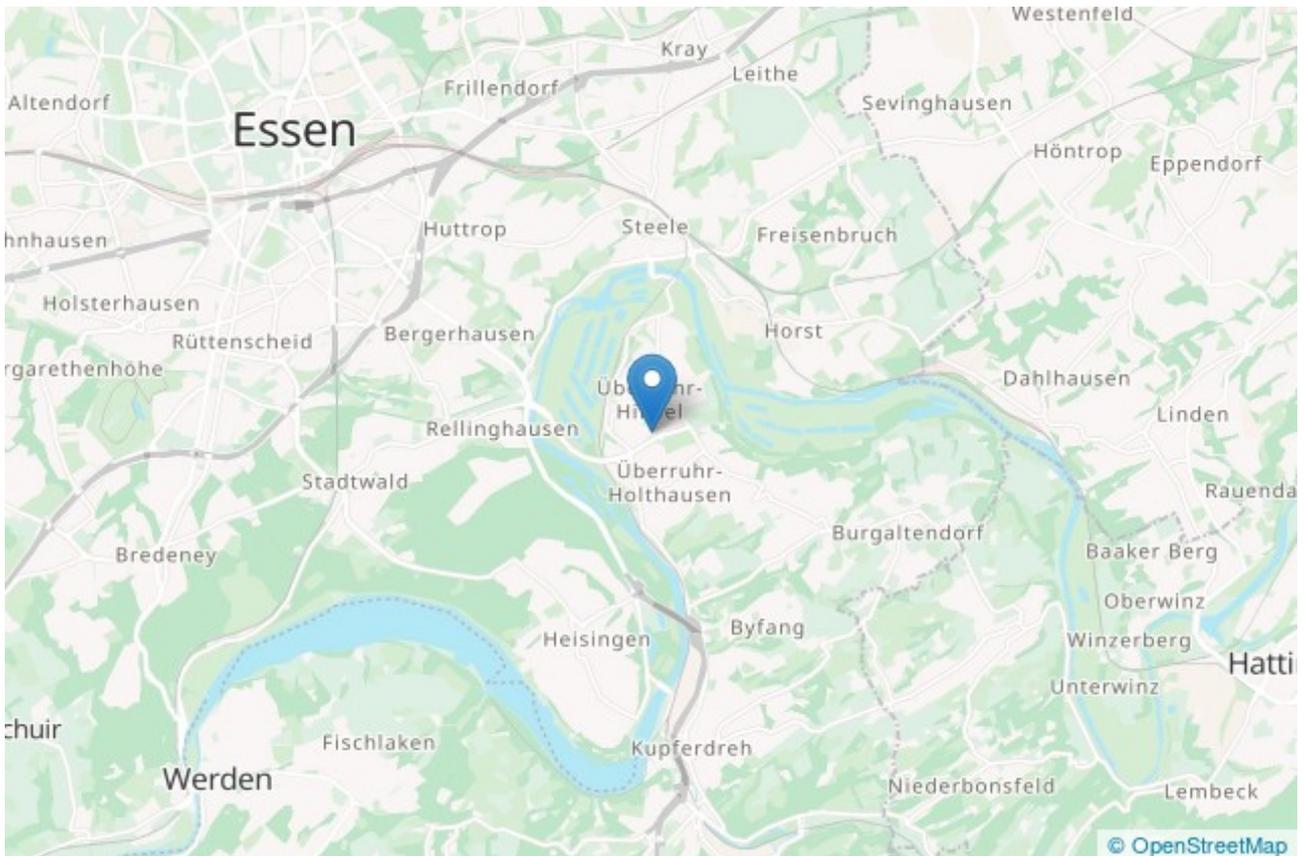
Endenergieverbrauch	98,60 kWh/(m ² *a)
Befeuerungsart	gas
Gültig bis	01.08.2027

Ihr Ansprechpartner

Name	Shary Veldhoen
Telefon	0201 874243718
Ort	45133 Essen
E-Mail	heisingen@hirschmann-immobilien.de
Homepage	https://www.hirschmann-immobilien.de

Lage und Umgebung

45277 Essen - Überraehr-Hinsel





Ein Haus zum verlieben!



Objektansicht



Heller Wohnbereich



Großzügigkeit



geräumige Küche



Das Highlight - Kinderzimmer



Schlafzimmer



Homeoffice



Wellnessoase



Schönes Grundstück



Überdachte Terrasse