



Immobilienexposé  
**VERKAUFT - Neues Jahr, neues Glück!**

Objekt-Nr.:  
204842



Objekt- ID : 204842

[www.hirschmann-immobilien.de](http://www.hirschmann-immobilien.de)

## Haus zum Kauf

VERKAUFT - Neues Jahr, neues Glück!

**Kaufpreis**  
219.000 €

 105 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 4  
Zimmer

 260 m<sup>2</sup>  
Grundstück (ca.)

 1923  
Baujahr

 3  
Schlafzimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	219.000 €
<b>Käuferprovision inkl. USt.</b>	4,76%	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	204842	
<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	2
	Stellplatzpreis	10.000 €
	Stellplätze	2
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	105 m <sup>2</sup>
	Zimmer	4
	Grundstück (ca.)	260 m <sup>2</sup>
<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Schlafzimmer	3
	Anzahl Badezimmer	2
	Anzahl Terrassen	1
<b>Weitere Informationen</b>	Modernisierungen	2006
	Provisionspflichtig	✓

<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1923
	Zustand	teil/vollrenoviert
	Unterkellert	Ja
<b>Ausstattungsdetails</b>	Küche	Einbauküche
	Gäste-WC	✓
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Etagenheizung

## Beschreibung

In diesem schnuckeligen Eigenheim wird sich Ihre kleine Familie rundum wohl fühlen! Das bis auf die Fenster und die Heizung im Jahr 2006 komplett sanierte und renovierte Haus wartet nur auf Ihren Einzug.

Sie betreten das kleine Reihenendhaus über den hübsch angelegten Vorgarten. Vom Eingangsbereich gelangen Sie in die großzügige Küche, die mit einer schönen Einbauküche ausgestattet ist. Als nächstes gelangen Sie in den offenen Essbereich in dem ein Kamin für wohlige Wärme sorgt. Von hier geht es direkt ins Wohnzimmer, welches durch die Süd-Westausrichtung tageslichtdurchflutet ist. Auch der helle und moderne Fliesenboden, der im Erdgeschoss durchgehend verlegt wurde, sorgt für eine freundliche Atmosphäre.

Vom Wohnzimmer aus betreten Sie Ihre großzügige Terrasse, sowie den sich daran anschließenden kleinen Garten in dem auch ein Sandkasten für die Kinder Platz findet. Genießen Sie herrliche Grill- oder Lagerfeuerabende auf der Terrasse mit der ganzen Familie.

Abschließend befindet sich im Erdgeschoss des Hauses noch ein hell gefliestes Wannenbad

mit Fenster. Auf der ersten Etage finden Sie zusätzlich ein modern gestaltetes Duschbad sowie die beiden Schlafräume. Alle Räume sind hier mit einem pflegeleichten Laminatboden ausgestattet. Flexible Gestaltungsmöglichkeiten bietet Ihnen das ausgebaute Dachgeschoss. Ob Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Spielzimmer für die Kinder, durch die Möglichkeit hier noch zusätzlich Dachgauben auszubauen ist dieser Raum ein ganz besonderes Highlight. Insgesamt besticht dieses schöne Haus durch eine ganz besondere Wohlfühlatmosphäre.

## Ausstattung

- Reihenendhaus
- nette Nachbarschaft
- großzügiger Vorgarten
- Haus etwas von der Straße zurück gebaut
- zwei Außenstellplätze davor
- Baujahr 1923, Sanierung 2006
- neuer Innenausbau
- neue Elektrik
- zusätzliche Dachdämmung
- Nachtspeicherofenheizung

- teilweise unterkellert
- ausgebautes Dachgeschoss
- größtenteils elektrische Rollläden
- neue Badezimmer
- Einbauküche
- Garten mit Terrasse
- Süd- Westausrichtung

## Lage

Steele war von 1578 bis zur Eingemeindung zur Stadt Essen 1929 eine selbständige Stadt an der Ruhr. Seitdem ist Steele ein östlicher Stadtteil von Essen.

Als einer der wenigen Stadtteile Essens kann Steele mit einer eigenen Fußgängerzone punkten, in der Sie nicht nur den täglichen Bedarf abdecken können, sondern auch mit zahlreichen Boutiquen, und weiteren schönen Geschäften zum bummeln und verweilen einlädt.

Die gute Infrastruktur, zeigt sich nicht nur in der Vielzahl der niedergelassenen Ärzte, sowie dem Alfried Krupp Krankenhaus und dem Knappschaftskrankenhaus, sondern auch in der sehr guten Verkehrsanbindung. So ist bspw. der Steeler Bahnhof, neben dem Essener Hauptbahnhof einer der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte Essens. Aber nicht nur der öffentliche Nahverkehr ist hier optimal ausgebaut mit den Straßenbahnlinien 103 und 109,

den Buslinien 164, 167, 170, 174, 177, 184, 363, NE4, NE5 und den S-Bahn Linien S1, S3 und S9, auch die Anbindung an die A40 ist schnell zu erreichen, sowie die B227 als Zubringer zur A44 und A52.

Auch wer Ruhe und Entspannung sucht findet es hier, bspw. an der Ruhr mit Ihren schönen Radwegen und dem anliegenden Freibad, sind ein lohnenswertes Ausflugsziel oder auch der wunderschön angelegte Steeler Stadtgarten. Der Park bietet aufgrund seiner Vielfalt der Vegetation, leicht ansteigender Rasenflächen, Spieleinrichtungen und dem einen oder anderen Kunstwerk eine große Dynamik von Eindrücken.

Familien finden des Weiteren hier drei sehr gute Grundschulen, Kindergärten, und alle Schulformen der weiterführenden Schulen. Mit der Wolfskuhle und dem Carl-Humann bietet Ihnen Steele gleich zwei Gymnasien, mit der Helene-Lange-Realschule finden Sie hier eine Europaschule und die Marienschule als katholische Hauptschule. Überdies bietet Ihnen Steele noch die Erich-Kästner-Gesamtschule.

Im Großen und Ganzen eine Stadt in der Stadt.

## Sonstiges

Heizungsart: Nachtspeicherofen

Befuerung/Energieträger: Strom

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Energiekennwert: 151,1 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Baujahr: 1923

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



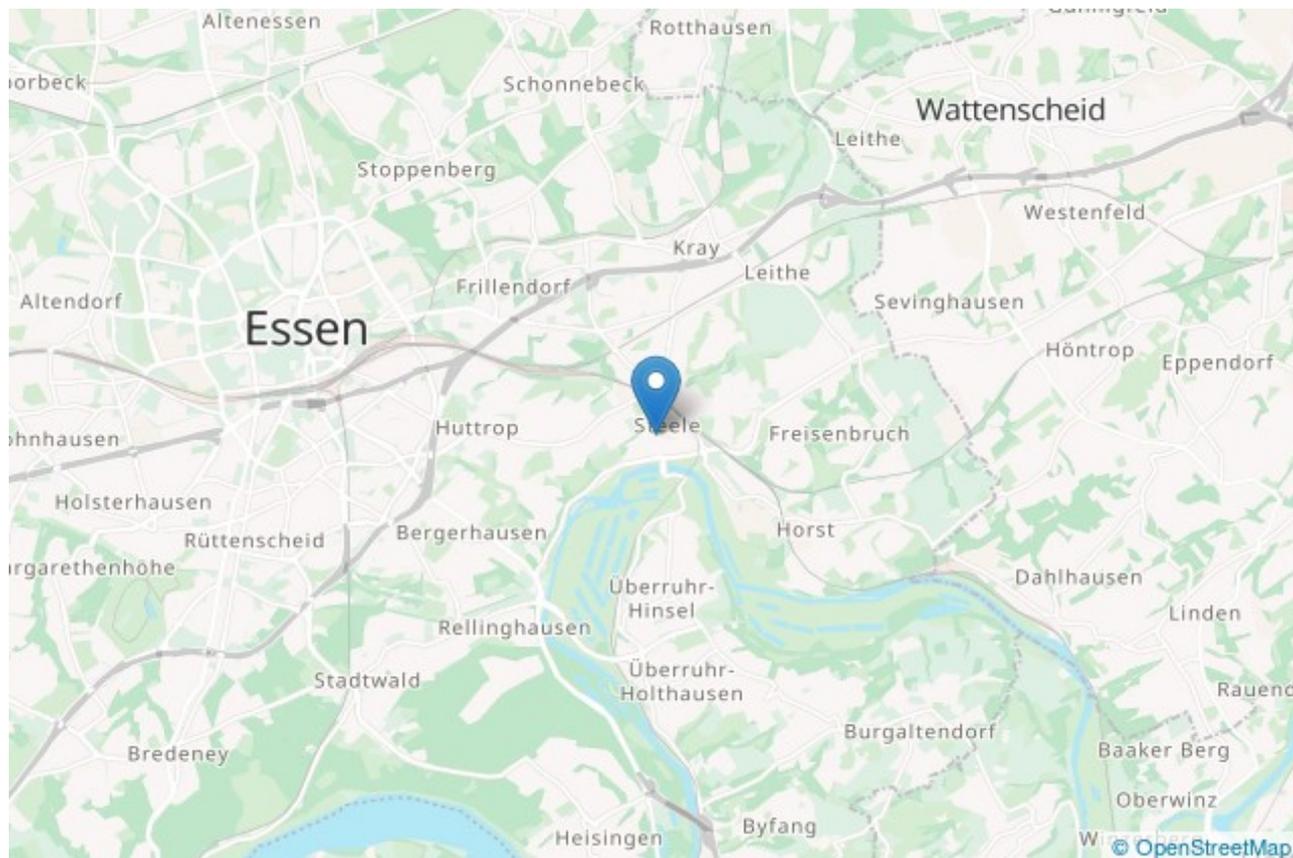
<b>Endenergiebedarf</b>	151,10 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Befeuerungsart</b>	elektro
<b>Gültig bis</b>	20.12.2026

## 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

45276 Essen - Steele





Banner



Küche



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Duschbad



Kinderzimmer



Wannenbad



Dachgeschoss



Garten



Außenansicht