



Immobilienexposé
**VERKAUFT - Das schönste Eck mit
traumhaften Grundstück**

Objekt-Nr.:
204947



Haus zum Kauf

VERKAUFT - Das schönste Eck mit traumhaften Grundstück

Kaufpreis
399.000 €

 133 m²
Wohnfläche (ca.)

 5,50
Zimmer

 598 m²
Grundstück (ca.)

 28 m²
Nutzfläche (ca.)

 1973
Baujahr

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	399.000 €
Käuferprovision inkl. USt.	3,57%	

Die Immobilie

Objekt-Nr	204947	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	1
	Garagenanzahl	1
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	133 m ²
	Zimmer	5,50
	Nutzfläche (ca.)	28 m ²
	Grundstück (ca.)	598 m ²
Räume und Flure	Anzahl Etagen	3
	Anzahl Schlafzimmer	3
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl Terrassen	2
Weitere Informationen	Provisionspflichtig	✓

Zustand und Bauart	Baujahr	1973
	Zustand	teil/
	Unterkellert	Ja
Ausstattungsdetails	Küche	Einbauküche
	Gäste-WC	✓
Sonstige	Heizungsart	Zentralheizung

Beschreibung

Dieses tolle Reihenendhaus erwartet Sie in einmaliger Lage im schönen Essen-Überruhr. Das große Eckgrundstück ist wirklich ein Traum und wird auch Sie verzaubern. Der Garten ist liebevoll gestaltet und bietet durch die zu unterschiedlichen Jahreszeiten blühende Bepflanzung stets einen farbenfrohen Anblick. Nutzen Sie die Sonnenterrasse am Wochenende mit Freunden und Familie zum gemeinsamen Grillen und Chillen, ob Sonnenliege, Strandkorb oder Hollywoodschaukel, hier findet jeder eine gemütliche Ecke zum Entspannen. Auch für Ihre Kinder ist der große Garten toll zum spielen. Ein wahres Familienparadies.

Das Haus selber ist aus dem Baujahr 1973 und wartet auf Ihre Gestaltungsideen. Der Grundriss ist perfekt für eine junge Familie und bietet viel Potential! Die Küche können Sie zum Wohnraum hin öffnen und sich so einen traumhaft großen Wohn- Essbereich zaubern. Dieser ist mit einem hochwertigen Echtholzdielenboden ausgestattet. Eine wahre Rarität. Außerdem haben Sie hier die Möglichkeit einen Kamin zu installieren. Lassen Sie Ihren Ideen freien Lauf.

Im Erdgeschoss befindet sich neben dem ebenfalls großzügigen Eingangsbereich mit

Garderobe noch ein Gäste WC. Über eine charaktergebende Treppe gelangen Sie ins 1. Obergeschoss. Hier befinden sich neben dem Tageslichtbad drei Schlafräume die Sie flexibel nutzen können. Wie auch die Wohnräume im Erdgeschoss sind diese tageslichtdurchflutet. Vom Schlafzimmer aus gelangen Sie außerdem noch auf Ihren Balkon mit Blick in Ihren wunderbaren Garten.

Im ausgebauten Dachgeschoss haben Sie mit einem großzügigen Studio einen individuellen Raum der noch mal viel Platz für Ihre Wohnideen bietet. Nach vorne raus schauen Sie durch die großen Dachflächenfenster auf eine kleine Grünanlage, die direkt gegenüber dem Haus liegt und darüber hinaus in die Ferne über ganz Überraschung. Auch auf dieser Ebene befinden sich nochmal Dusche und WC.

Das ganze Haus ist wirklich sehr gepflegt und wartet auf einen netten, neuen Besitzer. Abgerundet wird das Angebot durch eine Einzelgarage mit Außenstellplatz davor und direktem Zugang zum Garten.

Vom Gartentörchen bis hin zum Ausblick aus dem Dachgeschoss ist dieses Haus mit seinem Charme, seiner Liebe zum Detail und seiner Lage wirklich etwas Besonderes und nicht umsonst mein ganz persönliches neues Lieblingsobjekt. Lassen Sie sich in einem individuellen Besichtigungstermin von mir begeistern. Ich freue mich auf Ihren Anruf.

Ausstattung

- TOP Wohnlage
- großes Eckgrundstück
- sehr gepflegtes Reihenendhaus
- wundervoller Garten

- Sonnenterrasse mit Markise
- Küche mit Einbauküche
- tageslichtdurchfluteter Wohn- Essbereich mit Echtholzdielenboden
- großzügiger Eingangsbereich mit Garderobe und Gäste WC
- Einbauschränke
- 3 Schlafräume zur flexiblen Nutzung
- Rollläden
- Studio im ausgebauten Dachgeschoss
- voll unterkellert, 1 weiterer Raum zur flexiblen Nutzung
- Einzelgarage mit Außenstellplatz davor
- Ölzentralheizung, Gas liegt an der Grundstücksgrenze

Lage

Im Südosten der Stadt Essen gelegen, finden Sie den Stadtteil Überraehr, der sich amtlich in die Stadtteile Überraehr-Hinsel und Überraehr-Holthausen unterteilt.

Der Name Überraehr leitet sich von seiner Lage "Über der Ruhr" ab, Holthausen von "den

Häusern im Gehölz". Trotz der wachsenden Bebauung hat sich Überrauch seine grünen Seiten erhalten können. Der Blick über die Ruhr hinweg ist unvergleichlich. Mit dem Ludwig-Kessing-Park oder dem Tiergehege Wichteltal haben Familien schöne Ausflugsziele in Überrauch, aber auch eine Wanderung an der Ruhr entlang bietet sich an.

Umrahmt wird Überrauch von den grünsten Essener Stadtteilen. Im Osten an Burgaltendorf, im Süden an Byfang, im Südwesten an Heisingen mit der Ruhr als Grenzfluss, im Westen an Rellinghausen ebenfalls mit der Ruhr als natürliche Grenze, im Norden an Steele sowie im Nordwesten an Bergerhausen.

Mit zwei weiterführenden Schulen (Realschule und Gymnasium Überrauch) ist dieser Stadtteil ein zentraler Zulauf für Schüler angrenzender Stadtteile. Auch Kindergärten und Grundschulen genießen einen guten Ruf.

Die öffentliche Verkehrsanbindung vor Allem zum Unterzentrum Essen-Steele ist sehr gut. Außerdem verfügt Überrauch über zwei S-Bahnhöfe Hinsel u. Holthausen die eine Anbindung über die Stadtgrenze hinaus nach bspw. Wuppertal garantieren.

Berufspendler haben eine kurze Anfahrt zur A44 von der aus alle weiteren Anbindungen schnell zu erreichen sind.

Sonstiges

Energiekennwert: 257,7 kWh/(m²*a)

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Baujahr: 1973

Heizungsart: Zentralheizung

Befuerung/Energieträger: Öl

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



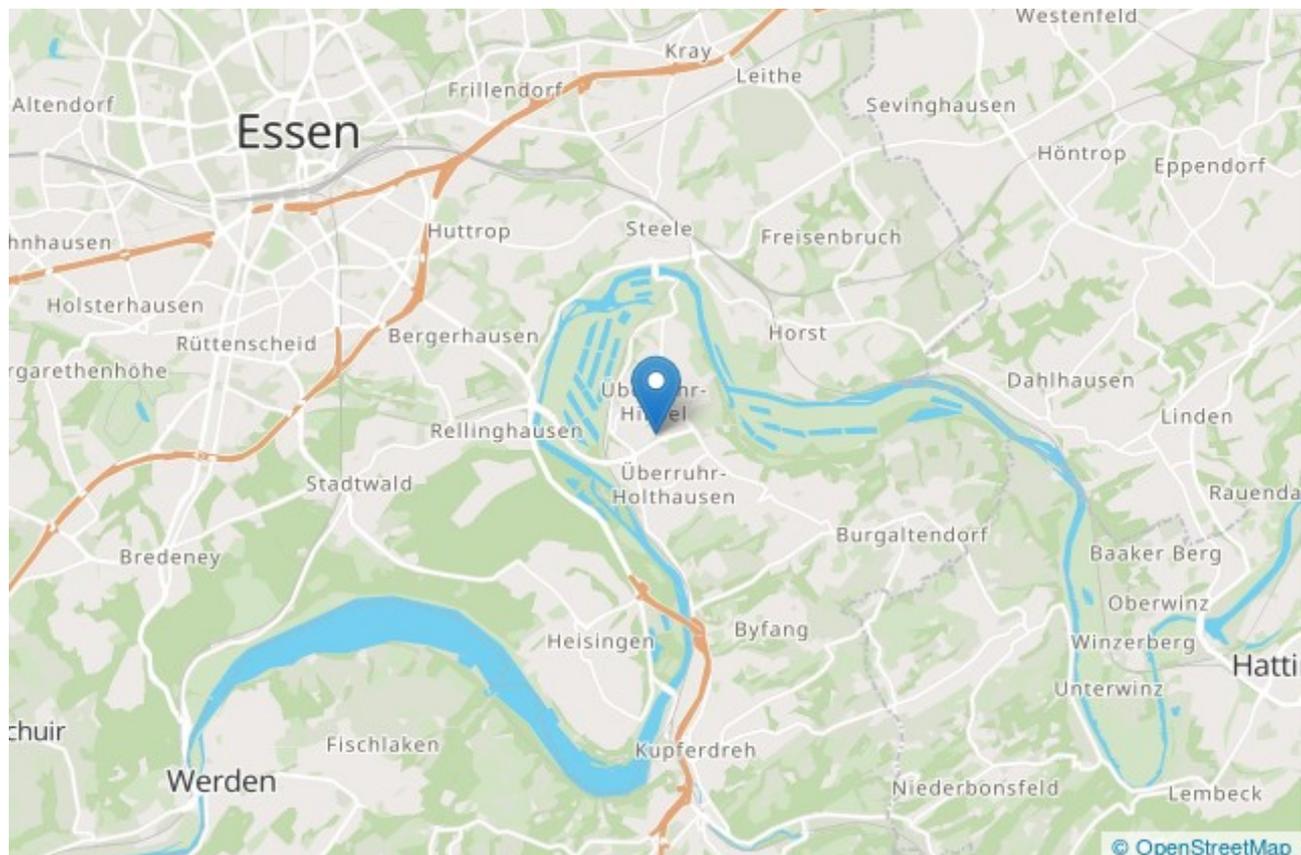
Endenergiebedarf	257,70 kWh/(m ² *a)
Befeuerungsart	oel
Gültig bis	17.09.2028

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

45277 Essen - Überraehr-Hinsel





Grundriss EG



Grundriss OG



Grundriss DG



Traumhaftes Eckgrundstück



Den Frühling im eigenen Garten genießen



Offenes Erdgeschoss



Terrasse und Garten



Hintere Hausansicht