



Immobilienexposé  
**VERKAUFT - Gemütlichkeit trifft Helligkeit**

Objekt-Nr.:  
205607



Objekt-ID: 205607

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

## Wohnung zum Kauf

VERKAUFT - Gemütlichkeit trifft Helligkeit

**Kaufpreis**  
169.000 €

 86 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 3,50  
Zimmer

 1959  
Baujahr

 2  
Schlafzimmer

 2  
Badezimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	169.000 €
	Hausgeld	240 €
<b>Käuferprovision inkl. USt.</b>	4,76%	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	205607	
<b>Stellflächen</b>	Stellplatzpreis (Garage)	9.500 €
	Garagenanzahl	1
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	86 m <sup>2</sup>
	Zimmer	3,50
<b>Räume und Flure</b>	Lage im Objekt (Etage)	2
	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Schlafzimmer	2
	Anzahl Badezimmer	2
<b>Weitere Informationen</b>	Modernisierungen	2011
	Provisionspflichtig	✓

<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1959
	Unterkellert	Ja
<b>Ausstattungsdetails</b>	Gartennutzung	✓
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Zentralheizung

## Beschreibung

Gemütlichkeit, die nur der Charme einer Dachgeschosswohnung mit sich bringt, finden Sie in dieser schnuckeligen Immobilie in zentraler Lage von Essen-Überruhr. 3,5 Zimmer verteilen sich im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses über zwei Ebenen auf 86 m<sup>2</sup> und warten auf Ihre individuellen Einrichtungsideen. Sie betreten Ihr neues Zuhause über einen freundlichen Flur, der Sie in alle Räumlichkeiten dieser Ebene führt. Ein großzügiges Wohnzimmer eröffnet sich Ihnen rechterhand mit viel Platz für Ihre ganz eigenen Wohnträume. Problemlos können Sie hier Ihre Lieblingscouch platzieren und zusätzlich eine gemütliche Lesecke einrichten. Gegenüber liegend wäre ein praktisches Homeoffice denkbar, welches Ihnen die Möglichkeit gibt, Ihrer Arbeit bequem aus den eigenen vier Wänden nach zu gehen. Im weiteren Verlauf erreichen Sie die schöne große Wohnküche. Lichtdurchflutet und mit besonderem Charme durch den Zugang über einen zauberhaften Rundbogen bietet Sie viel Platz für gesellige Kochabende mit Ihren Liebsten. Das benachbarte Badezimmer punktet mit Wanne, Tageslicht und zeitlos weißgeflistem Design. Ein weiterer Raum, welcher derzeit als Kinderzimmer genutzt wird, rundet das Grundrisskonzept dieser Ebene ab.

Die obere Etage erreichen Sie über eine urige Holzterasse. Hier erwartet Sie ein offener Raum, der wunderbar als Schlafbereich dienen könnte. Die gediegenen Dachfenster

bescheren Ihnen vor dem Einschlafen den Blick in den Sternenhimmel, so dass es sich hier fantastisch träumen lässt. Idealerweise vervollständigt ein wunderschönes Duschbad diese herrliche Ebene. Hell und modern designt wird es sicherlich auch Ihren Geschmack treffen und Ihnen zukünftig bei Ihrer Morgenroutine viel Freude bereiten.

Frischluftliebhaber werden sich über den gepflegten Gemeinschaftsgarten freuen, der selbstverständlich auch von Ihnen genutzt werden kann. Ihre eigene Freiluftoase können Sie sich in Form eines Balkons sogar selbst gestalten, so wie es Bewohner der Nachbarwohnungen auf der gleichen Ebene schon demonstriert haben.

Ein eigener Kellerraum im Untergeschoss des Hauses rundet dieses attraktive Immobilienangebot ab. Freuen Sie sich auf den besonderen Charme dieser zauberhaften Wohnung und verlieben Sie sich schon bald, während Ihrer individuellen Besichtigung vor Ort in Ihr zukünftiges Eigenheim.

## Ausstattung

- zentrale Lage in Überruhr-Holthausen
- gepflegtes Mehrfamilienhaus
- zwei Ebenen mit großzügigem Raumangebot
- gemütliches Wohnzimmer
- separate Küche
- zwei Bäder mit Badewanne und Dusche
- Badezimmer auf der oberen Ebene aus 2011

- Ausbau der oberen Fläche in 2011
- Anbau eines Balkons möglich
- Öl-Zentralheizung
- separater Kellerraum
- Gemeinschaftswaschkeller
- eigene Garage

## 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 Überraehr 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 Überraehr, aber auch eine Wanderung an der Ruhr entlang bietet sich an.

Umrahmt wird Überraehr 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 Überraehr) 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 Überra 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

Baujahr: 1959

Heizungsart: Zentralheizung

Befuerung/Energieträger: Öl

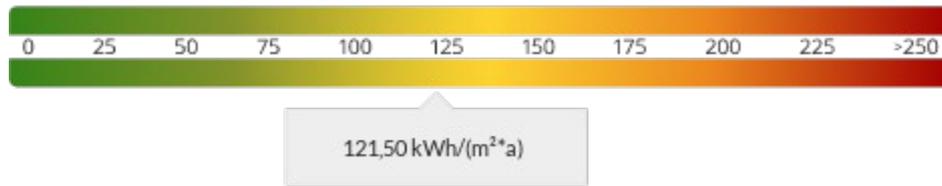
Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Energiekennwert: 121,5 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.

## Energieverbrauchsausweis



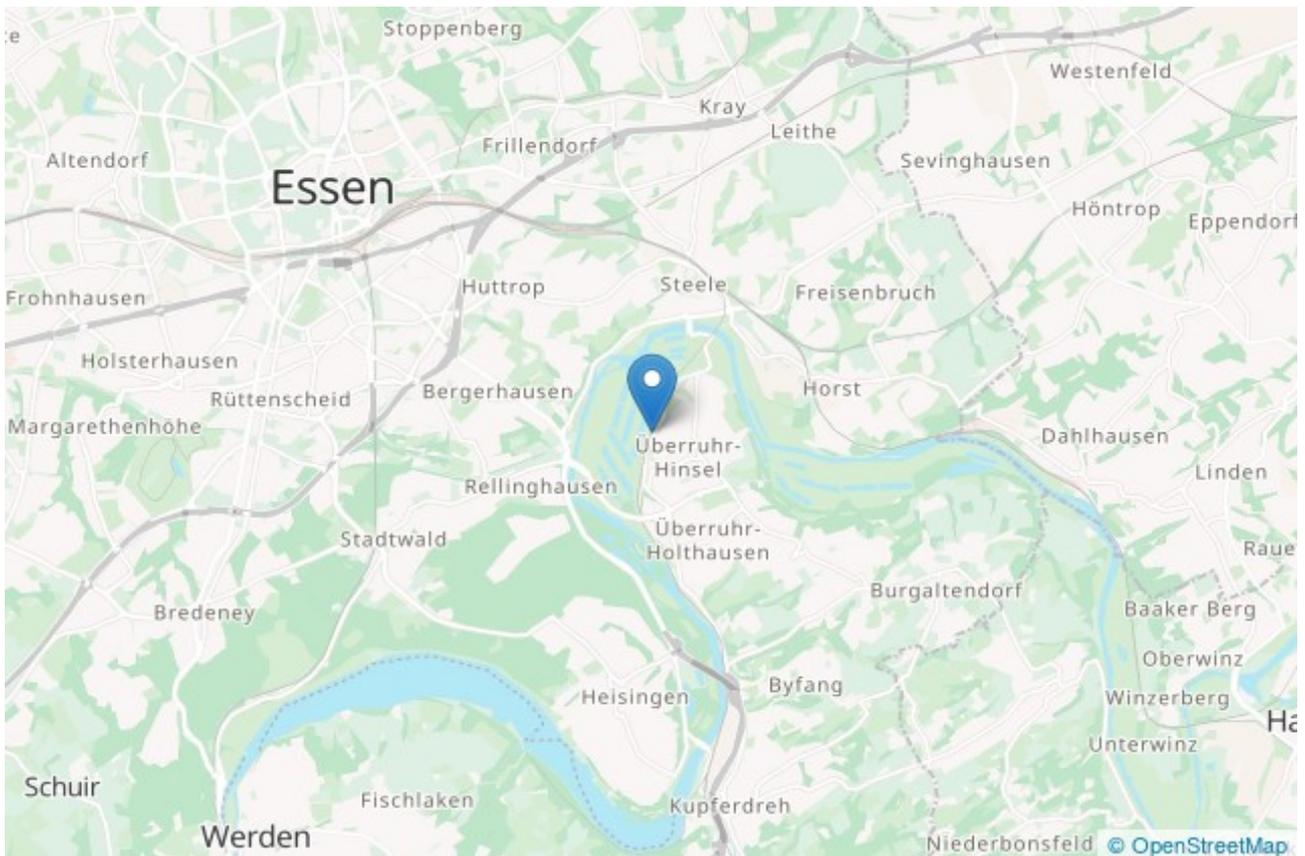
<b>Endenergieverbrauch</b>	121,50 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Befeuerungsart</b>	oel
<b>Gültig bis</b>	21.02.2025

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Vanessa Endres
<b>Telefon</b>	0201874243710
<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

45277 Essen - Überraehr-Hinsel





Charmante Wohnküche





Traumhafter Gemeinschaftsgarten



Helles Kinderzimmer



Weißes Wannenbad



Zum Träumen schön



Modernes Duschbad



Hausansicht