



Immobilienexposé  
**VERKAUFT - Gartenglück pur im schönen  
Bergerhausen**

Objekt-Nr.:  
205745



## Wohnung zum Kauf

VERKAUFT - Gartenglück pur im schönen Bergerhausen

**Kaufpreis**  
249.000 €

 90 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 2  
Zimmer

 1982  
Baujahr

 1  
Schlafzimmer

 1  
Badezimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	249.000 €
	Hausgeld	250 €
<b>Käuferprovision inkl. USt.</b>	4,64 %	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	205745	
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	90 m <sup>2</sup>
	Zimmer	2
<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Etagen	3
	Anzahl Schlafzimmer	1
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl Terrassen	1
<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1982
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Zentralheizung

## Beschreibung

Ein wahrer Schatz verbirgt sich hier im Gartengeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Diese wunderschöne Immobilie möchten wir Ihnen jetzt vorstellen. Beginnen wir mit der Eingangssituation, welche Sie und Ihre Lieben herzlich Willkommen heißt und Sie zu den Räumlichkeiten Ihres neuen Heims führt.

Der wunderschöne Wohnbereich, auf den Sie beim Betreten der Wohnung direkt zusteuern, wird zukünftiger Treffpunkt für gesellige Abende sein.

Auf ca. 24m<sup>2</sup> bringen Sie eine gemütliche Sofaecke und einen Esstisch unter, an dem Sie Ihre Freunde empfangen und sich gemeinsam zauberhafte Erinnerungen schaffen können. Ein offener Durchgang geleitet Sie in ein weiteres Zimmer, welches zum Beispiel als Arbeitszimmer genutzt werden kann.

Der Wohnzimmerbereich wird durch eine große Fensterfront mit Licht durchflutet, gleichzeitig gibt sie den Blick auf den eigenen liebevoll angelegten Garten, welcher nur Ihnen zur Verfügung steht. Die eigene Terrasse erreichen Sie vom Wohnbereich über eine Terrassentür. Goldene Herbsttage können von Ihnen so noch perfekt an der frischen Luft genutzt werden. Genießen Sie hier die Ruhe und den weiten Blick in den Stadtwald. Im Sommer spendet Ihnen die bereits installierte Markise Schatten.... Gerne stellen wir Ihnen das vollständige Exposé per Mail zur Verfügung.

## Ausstattung

- Sehr gepflegtes 5 Familienhaus
- Wunderbar zentrale und dennoch ruhige Lage (Fenster nur zum Garten hinaus)
- Gartengeschoss
- Treppenabgang führt Sie zur Wohnungseingangstür

- Eigener Garten mit alleinigem Sondernutzungsrecht
- Große Terrasse mit Steinfliesen
- Aussicht ins Grüne
- Großzügige Diele mit praktischen Schränken
- Separate Küche mit maßangefertigter Einbauküche (Übernahme möglich)
- Vor ca. 4 Jahren saniertes Tageslichtbad mit hochwertigen Einbauten (Regendusche, Handtuch-Heizkörper, großer Waschtisch, separate Badewanne, maßeingepasste Einbauschränke)
- Neue Fenster mit elektrischen Rollläden
- Gemeinschaftswaschküche
- Eigener Kellerraum

## Lage

Der Stadtteil Bergerhausen zählt zu den beliebtesten Wohnlagen Essens. Geprägt von abwechslungsreicher Wohnbebauung und viel Grün präsentiert sich Bergerhausen als beliebte Wohnlage für Menschen jeden Alters.

Für Familien mit Kindern gibt es Kindergärten, zwei Grundschulen sowie die Elsa-Brandström-Realschule, eine Eliteschule des Sports, in der direkten Umgebung. Für

Sportbegeisterte bietet sich außerdem die Auswahl vier verschiedener Fitnessstudios sowie der Schwimmschule Delphin.

Mit dem idyllischen Siepental und dem Walpurgistal, mit seiner renaturierten Auenlandschaft, liegen zwei attraktive Naherholungsgebiete direkt in Ihrem Stadtteil. Naturliebhaber kommen bei ausgedehnten Spaziergängen oder bei der Gartenarbeit in einem der vielen Kleingartenvereine auf ihre Kosten. Wo früher die Industrie dominierte gibt es heute viel Ruhe und Grün.

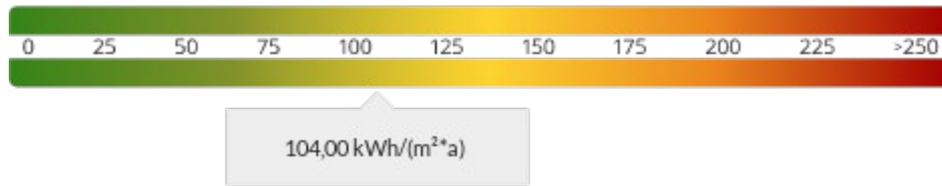
Auch auf urbanes Stadtleben mit vielfältigen Freizeitangeboten und Einkaufsmöglichkeiten muss man durch die Nähe zur Essener Innenstadt und nach Rüttenscheid hier nicht verzichten. Nicht nur Busse und die Straßenbahn bieten eine ausgereifte und moderne Infrastruktur, in Bergerhausen gibt es einen direkten Anschluss an die A52, die im nahe gelegenen Autobahndreieck in die A40 mündet. So gelangen Sie im gesamten Rhein-Ruhr Gebiet schnell an Ihre Ziele.

## Sonstiges

Das Team von Hirschmann Immobilien begleitet Sie bei der Suche nach einem geeigneten Zuhause. Wir haben für Sie ein großes Angebot an Wohnungen, schauen Sie auch auf unsere Homepage [www.hirschmann-immobilien.de](http://www.hirschmann-immobilien.de). Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gern. Zudem sind wir Ihr Partner und Profi für den Verkauf Ihrer Immobilie. 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



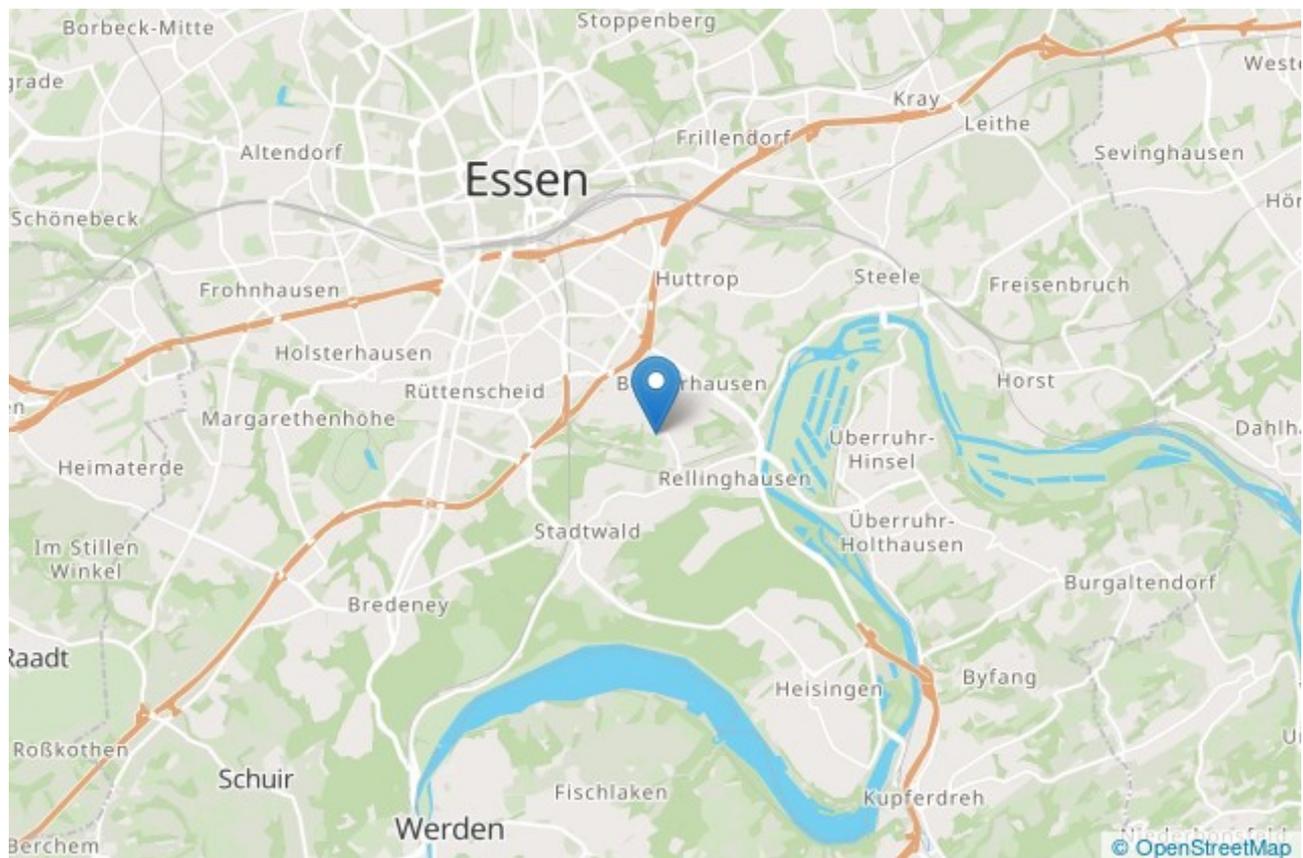
<b>Endenergieverbrauch</b>	104 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Befeuerungsart</b>	gas
<b>Gültig bis</b>	02.03.2026

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Vanessa Endres
<b>Telefon</b>	+49 201 874243710
<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

45136 Essen - Bergerhausen





Mein Gartentraum



Heller Wohnbereich



Weitere Ansicht Wohn- und Essbereich



Blick auf die Durchgangssituation



Hochwertige und maßangepasste Einbauküche



Freundlicher Schlafbereich



Schickes Tageslichtbad



Den Weitblick genießen