



Immobilienexposé  
**Lebenswert lebenswert**

Objekt-Nr.:  
206406



## Haus zum Kauf

Lebenswert liebenswert

**Kaufpreis**  
598.000 €

 **162 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche (ca.)

 **5**  
Zimmer

 **554 m<sup>2</sup>**  
Grundstück (ca.)

 **46 m<sup>2</sup>**  
Nutzfläche (ca.)

 **1969**  
Baujahr

## Preise & Kosten

|                            |           |           |
|----------------------------|-----------|-----------|
| Preise                     | Kaufpreis | 598.000 € |
| Käuferprovision inkl. USt. | 3,57%     |           |

## Die Immobilie

|           |        |
|-----------|--------|
| Objekt-Nr | 206406 |
|-----------|--------|

|                 |                  |                    |
|-----------------|------------------|--------------------|
| Weitere Flächen | Wohnfläche (ca.) | 162 m <sup>2</sup> |
|                 | Zimmer           | 5                  |
|                 | Nutzfläche (ca.) | 46 m <sup>2</sup>  |
|                 | Grundstück (ca.) | 554 m <sup>2</sup> |

|                 |                     |   |
|-----------------|---------------------|---|
| Räume und Flure | Anzahl Schlafzimmer | 3 |
|                 | Anzahl Badezimmer   | 1 |
|                 | Anzahl separate WCs | 1 |
|                 | Anzahl Terrassen    | 1 |

|                       |              |                   |
|-----------------------|--------------|-------------------|
| Weitere Informationen | verfügbar ab | nach Vereinbarung |
|-----------------------|--------------|-------------------|

|                    |              |          |
|--------------------|--------------|----------|
| Zustand und Bauart | Baujahr      | 1969     |
|                    | Zustand      | gepflegt |
|                    | Unterkellert | Ja       |

**Ausstattungsdetails**

Gartennutzung

**Sonstige**

Heizungsart

Etagenheizung

## Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese einzigartige Immobilie befindet sich in einer grünen Oase mitten in Essen-Burgaltendorf auf einem großzügigen Grundstück von über 550 m<sup>2</sup>.

Einladend und liebevoll gestaltet, präsentiert sich der Garten und das Äußere des Hauses. Durch die, zu jeder Jahreszeit bietet die vielfältige Bepflanzung ein farbenfrohes Spektakel für die Sinne.

Diese Immobilie bietet Ihnen ein enormes Potenzial, um Ihren Traum vom perfekten Familienheim zu verwirklichen. Mit einer Wohnfläche von 152 m<sup>2</sup> bietet das Haus genügend Raum für Ihre individuellen Bedürfnisse. Der Grundriss kann flexibel angepasst werden, sodass beispielsweise ein offenes Wohnkonzept im Erdgeschoss entstehen kann. Große Fensterfronten sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre, die sich im gesamten Erdgeschoss erstreckt. Ein geräumiger Empfangsbereich führt zur Küche, Gäste-WC und einem weiteren Zimmer. Über eine hochwertige Steintreppe gelangen Sie ins Obergeschoss, wo sich die Schlafzimmer und das Hauptbadezimmer befinden.

Auch im Kellergeschoss erwartet Sie ein gemütlicher Raum sowie ein Duschbad, das den Wohnkomfort komplettiert.

Entdecken Sie die Vorzüge dieses charmanten Hauses und verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigenheim in Burgaltendorf. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen individuellen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Schmuckstück persönlich zu präsentieren.

## Ausstattung

- freistehendes Einfamilienhaus
- neue Haustüranlage 2002
- große Fensterfronten im Wohnzimmer
- Gäste WC
- Parkettboden
- 3 Schlafzimmer
- 1 Tageslichtbad mit Badewanne
- wohnlich nutzbare Flächen im Keller
- 1 Duschbad
- Waschküche
- Baujahr 1969

- Fenster 2002
- 2 Garagen
- Stellplatzmöglichkeit für 2 Autos vor der Garage
- Freisitz
- Terrasse
- großer Garten

## Lage

Im schönen Essener Süden gelegen, finden Sie den Stadtteil Burgaltendorf. Das Wahrzeichen des Ortsteils, die „Burg Altendorf“, wurde 1970 bei seiner Eingemeindung Namensgeber des Stadtteils, da es in Essen bereits einen Stadtteil Altendorf gab.

Im Norden bildet die Ruhr die natürliche Grenze des Stadtteils und grenzt im Osten an Bochum, im Südosten an Hattingen, an Byfang im Südwesten und an Überrauch im Westen. Geprägt wird das Bild dieses Stadtteils durch ihren ländlichen Charme. Hauptsächlich finden Sie hier Ein- und kleinere Mehrfamilienhäuser vor. Der dörfliche Charakter zieht sich bis in die Nachbarschaftskultur dieses wunderschönen Stadtbezirks.

Randlage heißt auch viel Natur und weite Aussicht, die zu ausgedehnten Spaziergängen an der Ruhr oder entlang der Felder einlädt.

Außerdem finden Sie hier die städtische Grundschule Burgaltendorf, die Comenius Schule, sowie 3 Kindergärten.

Über die B227/A46 haben Sie eine direkte Anbindung nach Hattingen, Velbert und

Düsseldorf. Die Buslinien SB 15, 159, 166, 180, sowie der Nachtexpress NE 4 bringen Sie auch ohne eigenen PKW in die Stadt.

## Sonstiges

Das Team von Hirschmann Immobilien begleitet Sie gerne bei der Suche nach der geeigneten Immobilie.

Schauen Sie auf unserer Homepage: [www.hirschmann-immobilien.de](http://www.hirschmann-immobilien.de)

Zudem sind wir Ihr Partner und Profi für den Verkauf Ihrer Immobilie. Nutzen Sie jetzt die Chance und lassen Sie Ihre Immobilie durch unsere Experten kostenfrei bewerten.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit kompletter Adresse inkl. Ihrer Rufnummer bearbeiten können.

Unsere Leistungen erbringen wir auf Basis unserer Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter [www.hirschmann-immobilien.de/AGB](http://www.hirschmann-immobilien.de/AGB) heruntergeladen werden können. Auf Wunsch senden wir Ihnen diese auch gerne zu. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grunderwerbsteuer, Notar und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

Die Höhe der Courtage richtet sich nach den, ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) zu gleichen Teilen auf den Kaufpreis -einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer-vereinbart und ist bei notariellem

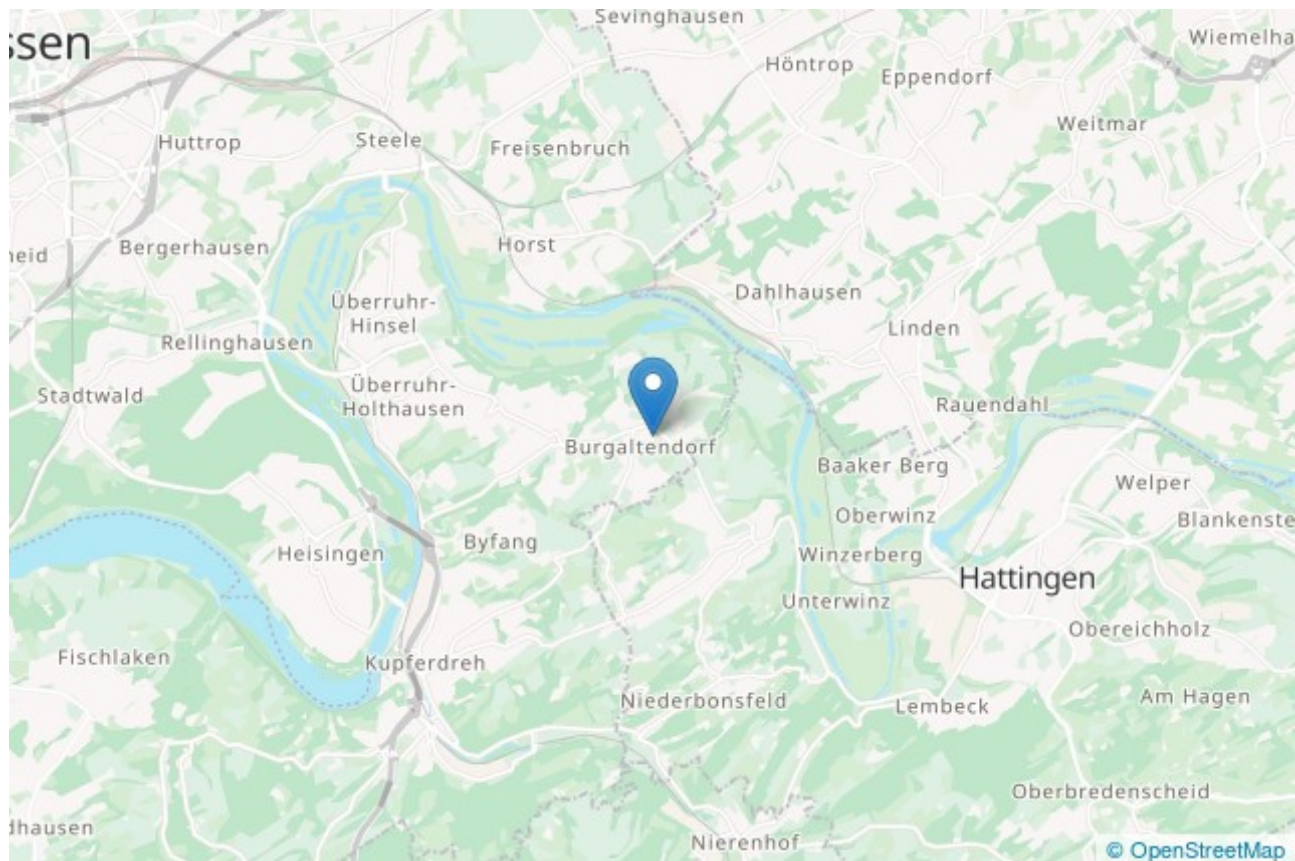
Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderungen. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

## Ihr Ansprechpartner

|                 |                                                                                         |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Name</b>     | Montserrat Cernuda                                                                      |
| <b>Telefon</b>  | +49 (0) 201 87 42 43 7-14                                                               |
| <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

45289 Essen - Burgaltendorf





Lebenswert liebenswert



Empfang



Gäste WC



Arbeitszimmer EG



Wohnzimmer



Wohn-/Essraum



DSC\_4657



Terrasse



Aussenbereich



Seitenansicht



Blick in Garten



Garten



Rückansicht



Grundstück



DSC\_4672



DSC\_4673



DSC\_4674



Freisitz



Zimmer



Hauptbad OG



Schlafzimmer



Duschbad KG



Gästezimmer KG