



Haus

**Großzügiges Einfamilienhaus am
Mühlenbachtal - Nähe
Uniklinikum!**

**Objekt-Nr.:
20057-3047**

labels.forSale

in 45147 Essen-Holsterhausen





Details

Preise	Kaufpreis	675.000 €
	Käuferprovision	3.57 %
Informationen	verfügbar ab	sofort
	Provisionspflichtig	✓
	Modernisierungen	2003
Flächen	Wohnfläche	field.approximately 185 m²
	Zimmer	6
	Nutzfläche	field.approximately 80 m²
	Grundstücksfläche	field.approximately 843 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1957
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Etagen	2
	Schlafzimmer	5
	Badezimmer	2
	Separate WCs	1
	Terrassen	1
Ausstattung	Bad mit	Dusche, Wanne, Fenster
	Boden	Fliesen, Teppich
	Gäste-WC	✓
	Wasch/Trockenraum	✓
	Wintergarten	✓



Gartennutzung



Stellplätze

Garage

Anzahl

1

Beschreibung

Das charmante, einseitig angebaute und voll unterkellerte Einfamilienhaus bietet ein durchdachtes Raumkonzept über drei Wohnetagen. Mit viel Platz für die ganze Familie überzeugt die Immobilie durch helle Räume und einen sonnigen, kaum einsehbaren Garten; ein Zuhause zum Wohlfühlen! Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügig gestalteter Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Der angrenzende Wintergarten schafft eine freundliche Atmosphäre und bietet direkten Zugang zum liebevoll angelegten Garten; perfekt zum Entspannen und Genießen. Ein praktisches Gäste-WC rundet das Raumangebot auf dieser Etage ab. Das Obergeschoss beherbergt ein großes Elternschlafzimmer, zwei weitere Zimmer sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche. Im Dachgeschoss wurden nachträglich zwei individuell ausgebaute Räume als Kinderzimmer gestaltet, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ergänzt wird diese Etage durch ein weiteres Tageslichtbad mit Dusche; ideal für Familien mit mehreren Kindern oder Gäste. Das Untergeschoss bietet zusätzliche Nutz- und Abstellflächen und eine ebenerdige Garage mit einem davor liegenden Pkw-Stellplatz. Fazit: Ein großzügiges Einfamilienhaus mit viel Platz und Privatsphäre in einem zentral gelegenen und familienfreundlichen Umfeld.

Ausstattung

Das 1957 erstellte Haus befindet sich technisch grundsätzlich in einem ordentlichen Zustand und verfügt über eine gute Bausubstanz. Die aktuellen Eigentümer haben bei ihrem Einzug vor ca. 25 Jahren bereits umfassende Modernisierungsarbeiten durchführen lassen. Hierzu gehörte u.a. eine Erneuerung der Badezimmer, der Fenster, der Elektroleitungen, der Zu- und Abwasserleitungen, der Dacheindeckung sowie eine Renovierung der Fassade



inkl. Wärmedämmung. Um das Haus in einen aktuellen Wohnstandard zu versetzen, sind nun jedoch einige Renovierungsarbeiten, wie z.B. die Erneuerung der Bodenbeläge im Ober- und Dachgeschoss, notwendig. Wir empfehlen zudem die Erneuerung der Heizungsanlage.

Ausstattungsmerkmale: - Öl-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung - größtenteils Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung - Fliesenböden im Erdgeschoss, Teppichböden im Ober- und Dachgeschoss - Gäste-WC im Erdgeschoss mit ausreichend Platz für den Einbau einer Dusche - hell gefliestes Tageslichtbad im Obergeschoss, ausgestattet mit Badewanne, Dusche, Waschtisch und WC - hell gefliestes Tageslichtbad im Dachgeschoss, ausgestattet mit Dusche, Waschtisch und WC

Sonstiges

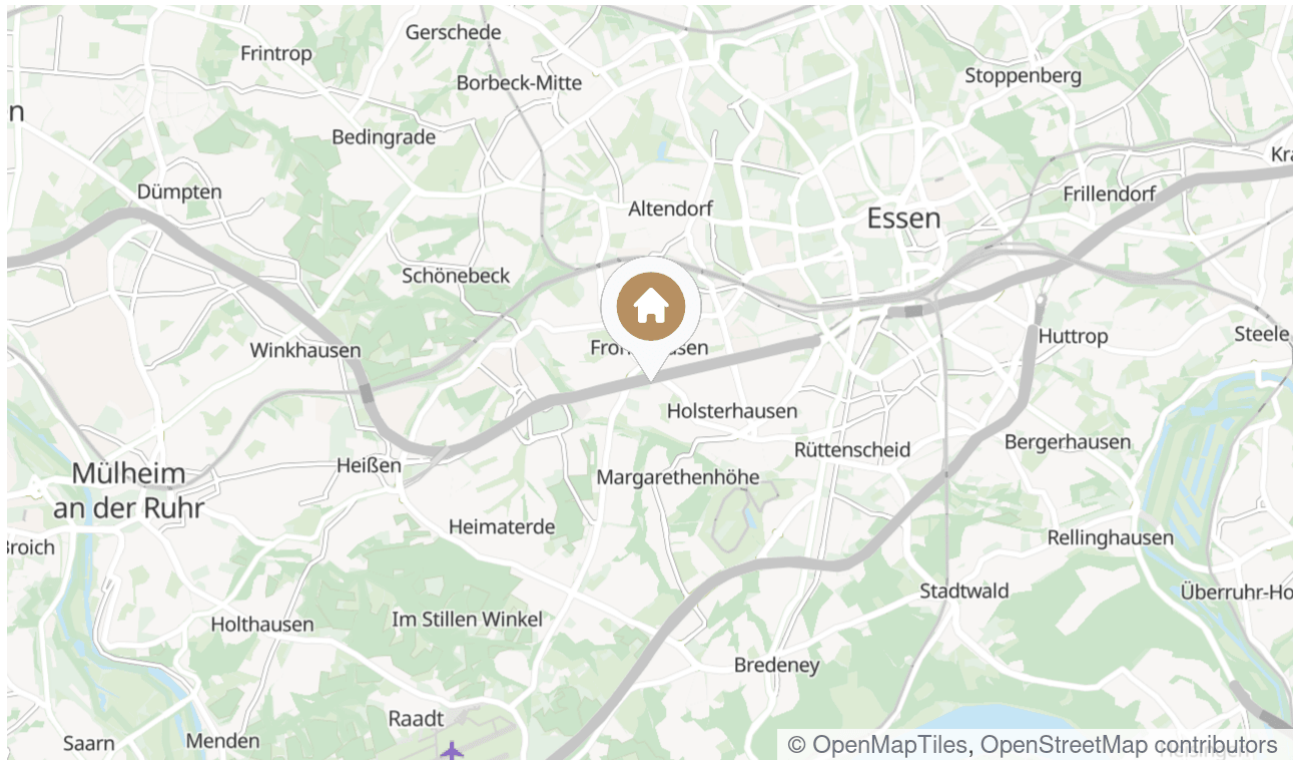
Provision: Für unsere Nachweis-/Vermittlungstätigkeit ist vom Käufer bei Abschluss eines wirksamen Kaufvertrages über die Immobilie eine Provision in Höhe von 3,57 % (inkl. 19 % Mehrwertsteuer) berechnet vom beurkundeten Gesamtkaufpreis zu zahlen. Wir weisen darauf hin, dass wir nach den gesetzlichen Bestimmungen auch für den Verkäufer in gleicher Höhe provisionspflichtig tätig sind. Sonstiges: Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und streng vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte ist ohne unsere Erlaubnis nicht gestattet und verpflichtet gegebenenfalls zu Schadenersatz. Die Information zu unseren Immobilienangeboten erhalten wir vom Eigentümer oder anderen Auskunftsbefugten. Diese Angaben geben wir ohne Übernahme einer Haftung für deren Richtigkeit an Kaufinteressenten weiter.



Lage & Umgebung

45147 Essen–Holsterhausen

Das Einfamilienhaus befindet sich in begehrter Wohnlage von Essen–Holsterhausen in unmittelbarer Nähe des Universitätsklinikums. Nur einen kurzen Spaziergang entfernt liegt die Rüttenscheider Straße, eine der lebendigsten und beliebtesten Ausgeh- und Einkaufsmeilen Essens. Hier reihen sich trendige Cafés, Restaurants, Boutiquen und Wochenmärkte aneinander; perfekt für Genießer, Flaneure und alle, die urbanes Leben schätzen. Erholung bieten das gleich nebenan liegende Mühlenbachtal und der fußläufig erreichbare Grugapark; eine grüne Oase mitten in der Stadt mit weitläufigen Spazierwegen, Spielplätzen, botanischem Garten und kulturellen Veranstaltungen. Ein weiteres Highlight ist der nahe gelegene Radschnellweg Ruhr, der schnellen und sicheren Anschluss an die umliegenden Stadtteile sowie an das Ruhrgebiet bietet; ideal für Pendler, Freizeitsportler und alle, die umweltbewusst mobil sein möchten. Holsterhausen überzeugt zudem durch eine hervorragende Infrastruktur: Supermärkte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in direkter Umgebung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Autobahnen A40 und A52 ist ebenfalls ausgezeichnet. Fazit: Die Lage am Achenbachhang vereint urbanes Flair, naturnahe Erholung und moderne Mobilität; ein idealer Standort für anspruchsvolle Stadtmenschen, Familien und Berufspendler gleichermaßen.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Energieausweis

Energieausweistyp

Bedarf

Gültig bis

04.08.2035

Endenergiebedarf

192,97 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

F

Baujahr

1957

Wesentlicher Energieträger

Öl

Befeuerungsart

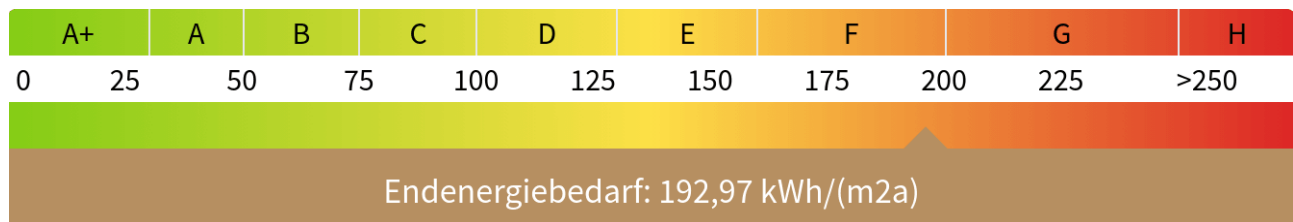
Öl

Heizungsart

Zentralheizung

Energieausweis

2014





Ansicht Gartenseite



Blick in den Garten



großer Wohn-/Essbereich



Küche



heller Wintergarten



sonnige Terrasse



Gäste-WC



großes Schlafzimmer...



...mit Ausblick ins Grüne



Arbeitszimmer



Gästezimmer



Tageslichtbad



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



zusätzliches Duschbad

Kontakt

Telefon: 0201/82155511

E-Mail: araves@schwab-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Alexander Raves

Impressum

34107.screenwork.dev/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

34107.screenwork.dev

