



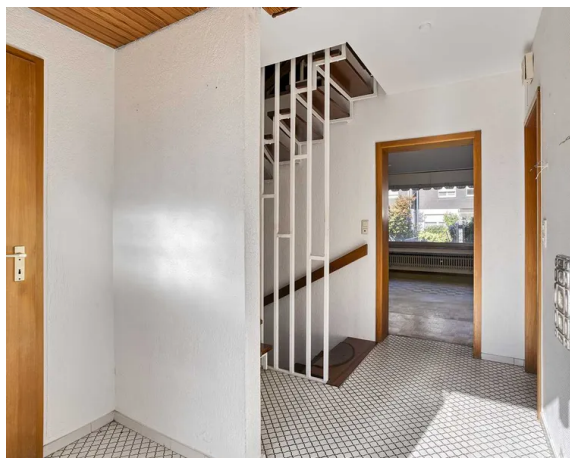
Haus

**Essen-Borbeck:
Familienfreundliches
Einfamilienhaus mit sonnigem
Garten und Garage**

**Objekt-Nr.:
20006-7062**

labels.forSale

in 45355 Essen-Nord





Details

Preise	Kaufpreis	319.600 €
Informationen	verfügbar ab	nach Vereinbarung
Flächen	Wohnfläche	field.approximately 140 m²
	Zimmer	6
	Nutzfläche	field.approximately 49 m²
	Grundstücksfläche	field.approximately 270 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1974
	Kategorie	Standard
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Etagen	2
	Wohneinheiten	1
	Separate WCs	1
	Balkone	1
	Terrassen	1
Ausstattung	Bad mit	Wanne, Fenster
	Kabel/Sat-TV	✓
	Rolladen	✓
	Gäste-WC	✓
	Wasch/Trockenraum	✓
	Dachboden	✓
	Abstellraum	✓



Gartennutzung



Stellplätze

Garage

Anzahl

1

Beschreibung

Dieses vollunterkellerte Reihemittelhaus wurde im Jahr 1974 gebaut und befindet sich im WEG-Recht (Eigentümergeinschaft). Der rechnerische Grundstücksanteil beläuft sich auf rund 270 m². Die Wohnfläche* von ca. 140 m² verteilt sich über zwei Etagen mit vier Zimmern und ein wohnlich ausgebautes Dachgeschoss mit zwei Zimmern. Das Erdgeschoss bietet eine zentrale Eingangsdiele mit Garderobe, ein Gäste-WC, eine Küche sowie ein helles Wohnzimmer mit Platz für einen Essbereich. Durch die Entfernung des Raumteilers zwischen Wohnzimmer und Küche kann einfach eine offene Küche entstehen. Vom Wohnzimmer haben Sie Zugang zur Terrasse und in den nach Westen ausgerichteten Sonnengarten. Im Obergeschoss befinden sich das Wannenbad, ein Schlafzimmer mit Zugang auf die Loggia sowie zwei weitere Räume, welche Sie nach Belieben als Kinderzimmer, Ankleide oder Büro nutzen können. Das Dachgeschoss ergänzt das Raumangebot um zwei weitere Räume sowie ein weiteres Wannenbad mit Tageslicht. Weiterhin hat man von hier einen Zugang zum Spitzboden. Das Kellergeschoss besteht aus einem Heizungskeller mit verbautem Kunststoff-Öltank, zwei Abstellräumen mit viel Platz zum Lagern und Verstauen, einem Hobbyraum sowie einer Waschküche mit direktem Zugang in den sonnigen Garten. Der Garten ist mit einer hausbreiten Terrasse, einer Rasenfläche, diversen Sträuchern und Bäumen angelegt. Zum Angebot gehört eine Einzelgarage im nahe gelegenen Garagenhof. Energiebedarfsausweis gültig von: 27.08.2025, Endenergiebedarf Wärme: 232 kWh/(m²a) inkl. Warmwasser; Wesentlicher Energieträger Heizung: Befeuerung Öl; Effizienzklasse: G; Baujahr Haus: 1974 *Die Wohnfläche verteilt sich folgendermaßen: 97,85 m² genehmigte Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss zzgl. 42,20 m² wohnliche Nutzfläche im Dachgeschoss



Ausstattung

Das Reihemittelhaus weist eine solide Bausubstanz auf. Mit den richtigen Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen ist eine Angleichung an moderne Wohnstandards gut umsetzbar. Nachfolgend erhalten Sie bereits einige Ausstattungsmerkmale im Überblick: Fußböden: Fliesen in der Diele sowie Sanitärbereichen; Parkettboden im Wohn-/Esszimmer; Textilböden in den Schlafräumen, Kunststoffbelag in der Küche und im Kellergeschoss Wände/Decken: Wandflächen größtenteils mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen, mit Holz verkleidete Wand- und Deckenflächen im Dachgeschoss Fenster/Türen: weiße, doppelverglaste Fenster mit elektrischen Rollläden; braune Zimmertüren aus Holz Sanitär: Gäste-WC im Erdgeschoss, ein Tageslichtbadezimmer mit Wanne und Dusche im Obergeschoss; ein Wannenbad mit Tageslicht im Dachgeschoss sowie eine Dusche im Kellergeschoss (Waschküche) Heizung/Haustechnik: Ölheizung der Firma Vießmann (Bj. 1986), dezentrale Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer/Untertischgerät, Pumpensumpf (Keller) Telefon/Internet/TV: Glasfaser-Anschluss; Telefon- und Kabelanschluss Außenanlage: wettergeschützte Terrasse mit zusätzlicher Markise; Ziersträucher und Blumenbeeten Stellplatz/Garage: nahegelegene Einzelgarage mit elektrischem Tor und einem weiteren Stellplatz vor der Garage Weitere Details und Ausstattungsmerkmale dieser Immobilie stellen wir Ihnen gerne in der ersten Besichtigung persönlich vor.

Sonstiges

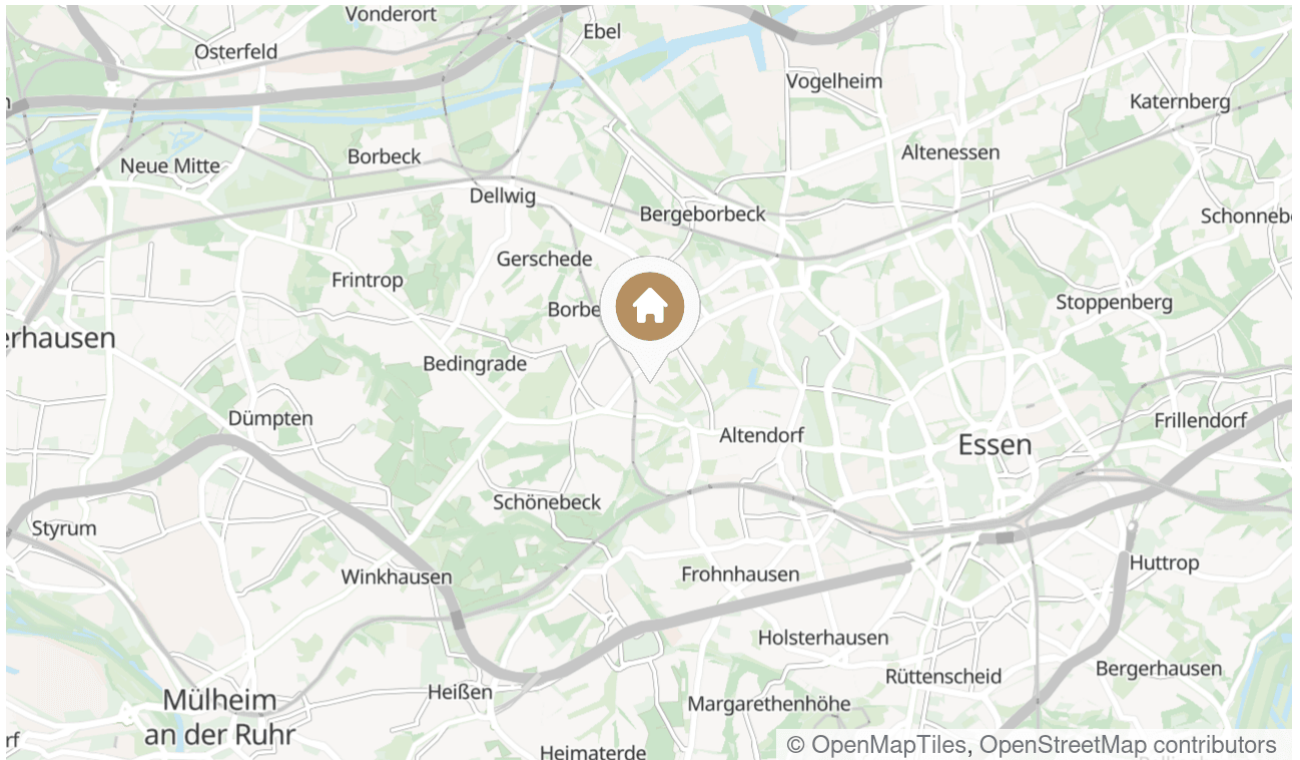
* Provisionsfrei für Kaufende



Lage & Umgebung

45355 Essen–Nord

Die Immobilie befindet sich in einer schönen Wohngegend von Borbeck-Mitte. Das Wohnumfeld ist familienfreundlich: In unmittelbarer Umgebung finden sich Kindergärten, Spielplätze sowie Schulen (z. B. Grund- und weiterführende Schulen) teilweise in weniger als einem Kilometer – sodass Familien hier eine ausgezeichnete Bildungsinfrastruktur vorfinden. Zudem ist das Lebensumfeld durch diverse Grünflächen und fußläufige Wege geprägt, ideal für entspannte Stunden im Freien und Spaziergänge. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist komfortabel: Mehrere Buslinien verkehren in unmittelbarer Nähe, und die S-Bahn-Station Essen-Gerschede ist mit rund 850 m ebenfalls gut erreichbar, sodass eine schnelle Verbindung innerhalb des Ruhrgebietes besteht. Zudem bieten die nahen Autobahnzufahrten zur A40 und A42 rundum schnelle Wege in alle Richtungen und womit auch eine gute Pendleranbindung gewährleistet ist. In Borbeck-Mitte selbst sind verschiedene lokale Versorger vorhanden: Ein REWE-Markt und ein Aldi liegen nur wenige Minuten entfernt, ebenso Bäckereien, Drogerien und Apotheken. Die Marktstraße ist mit diversen Geschäften des täglichen Bedarfs eine zentrale Anlaufstelle für Einkäufe und Dienstleistungen. Größere Einkaufszentren wie das Centro Oberhausen sind über kurze Fahrwege gut erreichbar. Der Standort verbindet auf ideale Weise ruhiges, familienfreundliches Wohnen mit ausgezeichnetem Zugang zu Infrastruktur, Nahverkehr und Einkaufsangeboten – ein perfektes Zuhause für Ihre Familie!



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

26.08.2035

Endenergiebedarf

232 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

G

Baujahr

1974

Wesentlicher Energieträger

Öl

Befeuerungsart

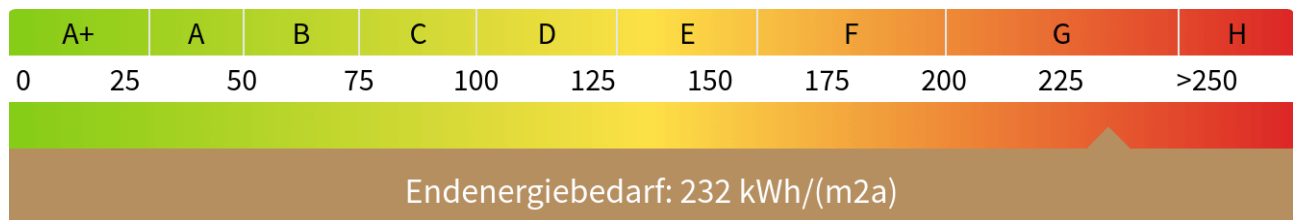
Öl

Heizungsart

Zentralheizung

Energieausweis

2014





Hausansicht



Eingansdiele



Wohn-/Essbereich



Wohn-/Essbereich



Küche



Diele und Gäste-WC



Erstes Schlafzimmer (OG)



Zweites Schlafzimmer (OG)



Loggia



Drittes Schlafzimmer (OG)



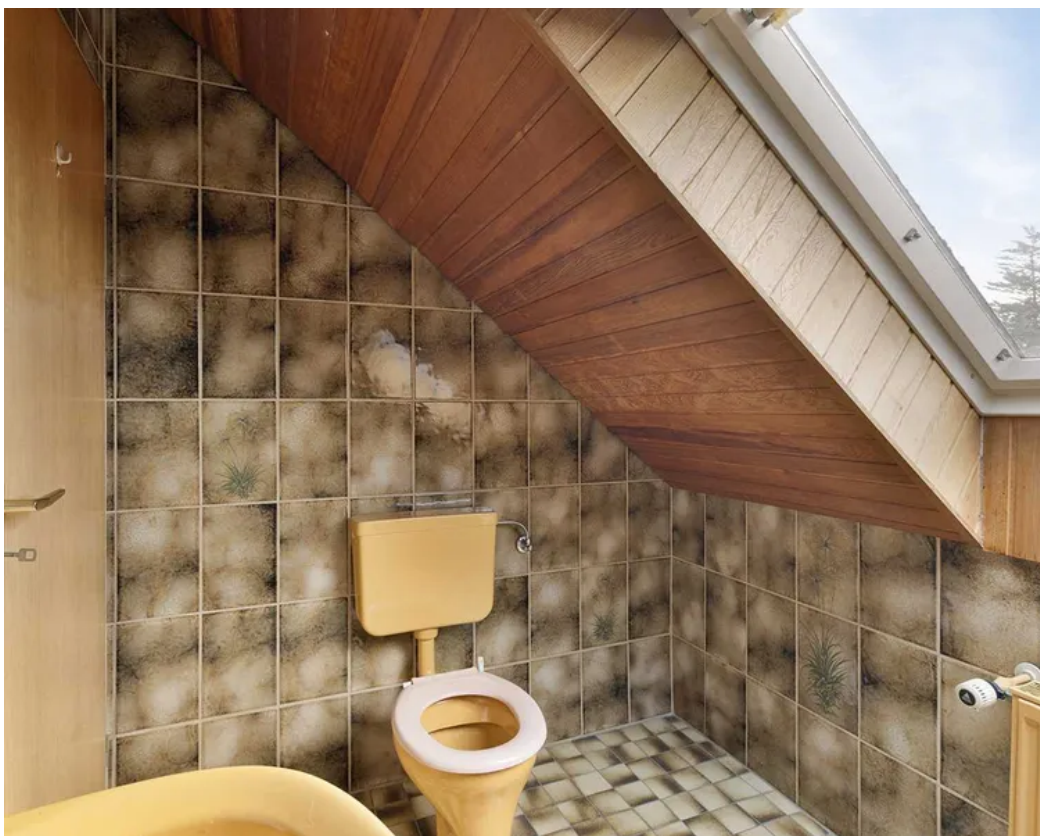
Badezimmer (OG)



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Badezimmer (DG)



Garten und Terrasse



Rückansicht

Kontakt

Telefon: 02102.709400

E-Mail: info@schneider-immobilien.com

Ihr Ansprechpartner

Tobias Otten

Impressum

34107.screenwork.dev/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

34107.screenwork.dev

