

# Exposé

## Reihenhaus in Essen

**PROVISIONSFREI | Sehr gepflegtes Reihenhaus –  
einziehen und wohlfühlen**



Objekt-Nr. OM-415824

### Reihenhaus

Verkauf: **365.000 €**

Ansprechpartner:  
Joerg Grabsch

45357 Essen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1988	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	202,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.06.2026
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	45,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### Objektbeschreibung

Dieses sehr gepflegte und kontinuierlich modernisierte Reihenhaus überzeugt durch eine solide Bauweise. Das Wohnhaus bietet eine Wohnfläche von ca. 120 qm zuzüglich einer Nutzfläche von ca. 45 qm und präsentiert sich in einem sehr guten baulichen sowie optischen Zustand.

Das gepflegte Grundstück mit seinen insgesamt 202 qm bietet die Möglichkeit nach Feierabend zu entspannen.

Zwei Einstellplätze direkt vor dem Haus runden das Angebot ab.

Direkt hinter dem Grundstück befindet sich eine nicht mehr bebaubare Waldfläche mit direktem Zugang zum Rhein-Herne-Kanal inkl. Spazier- und Fahrradwegen.

### Erdgeschoss:

Im Erdgeschoss befindet sich der gepflegte Eingangsbereich, das erst kürzlich modernisierte Gäste-WC mit Waschtisch inkl. Unterschrank und einem beleuchteten Wandspiegel, die zum Wohn-Essraum offen gestaltete moderne Küche sowie der großzügige Wohn-Essraum.

Die zweizeilige hochwertige weiße Einbauküche befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Hängeschränke verfügen über eine integrierte Innenbeleuchtung, die E-Geräte inkl. des Induktionskochfelds sind neuwertig.

Von dem Wohn-Essraum gelangen Sie auf die neu gestaltete und überdachte Außenterrasse mit Blick in den gepflegten Garten. Die Terrassenüberdachung verfügt über eine indirekte Beleuchtung. Hier haben Ihre gemütlichen Loungemöbel genügend Platz, damit Sie Ihren Feierabend entspannt genießen können. Zum Sonnen bietet die hinten im Garten befindliche Süd-Terrasse genügend Platz. Der Garten selbst ist überschaubar und sehr pflegeleicht gestaltet.

### Obergeschoss:

Im Obergeschoss befindet sich ein geräumiges Schlafzimmer mit Blick in den Garten, ein Kinder- oder Arbeitszimmer sowie das moderne Duschbad. Die Fußböden in den beiden Räumen sind mit Laminat gestaltet. Das innenliegende Bad mit einer großzügigen barrierefreien Dusche verfügt zudem über einen modernen Waschtisch mit Unterschrank, Spiegelschrank sowie drei passenden Hängeschränken.

### Dachgeschoss:

Das kernsanierte wärmegedämmte Dachgeschoss ist sehr ansprechend gestaltet. Der Fußboden ist mit einem modernen Vinylboden ausgestattet. Der ansprechende Raum ist durch zwei Velux-Fenster lichtdurchflutet. Es besteht auch die Möglichkeit im Dachgeschoss nachträglich eine Nasszelle einzurichten.

### Untergeschoss:

Das Untergeschoss ist bis auf einen kleinen Bereich unterhalb der Küche unterkellert. Im Keller selbst befindet sich der Hauswirtschaftsraum, ein Vorratsraum mit Werkbank sowie ein weiterer Kellerraum mit direktem Zugang in den Garten.

Im Hauswirtschaftsraum befinden sich der Hausanschlusskasten, die Viessmann Gaszentralheizung sowie die Anschlüsse für die Waschmaschine und den Trockner.

Die im Vorratsraum befindlichen Schwerlastregale sowie die Werkbank inkl. sämtlicher Werkzeuge runden diesen Raum ab.

Der dritte Raum im Untergeschoss verfügt über einen direkten Zugang mit Außentreppe in den Garten. Der Treppenabgang ist saniert/modernisiert und mit einem hochwertigen Buntsteinputz gestaltet.

### Wärmeerzeugung:

Beheizt wird die Immobilie durch eine Gaszentralheizung.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer.

Hinweis:

Die gesamte Immobilie inkl. der Außenanlage ist kernsaniert / modernisiert und verfügt über keinerlei Sanierungsstau.

## Ausstattung

Einbruchschutz:

Haustürklingel: Videoüberwacht mit LCD Monitor

Haustüre : 3-fach Verriegelung

Terrasse: Abus-Videokamera schaltet sich bei Bewegung ein und zeichnet auf

Fenster: im Erd- und Obergeschoss sind die Fenster mit abschließbaren Griffen ausgestattet

Rollläden:

Gäste-WC: manuell

Wohnzimmer und Küche: elektrisch

Erstes Obergeschoss: manuell

Dachgeschoss: Rollläden steuerbar mit Fernbedienung

### Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Mit im Kaufpreis enthalten:

- Sämtliche Gartengeräte, Nass-Trockensauger
- Werkbank inkl. sämtlicher Werkzeuge, Schwerlastregale
- Badezimmer: Spiegelschrank, Waschtischunterschrank, drei Hängeschränke
- Gäste-WC: Waschtisch inkl. Unterschrank und einem beleuchteten Wandspiegel
- Einbauküche mit Hänge- und Unterschränken sowie mit sämtlichen E-Geräten
- Integrierte Insektenschutzgitter an sämtlichen Fenstern, inkl. der Velux-Fenster im Dachgeschoss

Bemerkungen zu Modernisierungen:

2005: Badezimmer im 1. Obergeschoss renoviert

2012: Einbau neuer Fenster

2018: Badezimmer - Einbau einer barrierefreien Dusche

2023: Gäste-WC komplett modernisiert

2023: Dachgeschoss komplett saniert und renoviert

2024: Terrasse neu gefliest

2025: Kellertreppe / Außentreppe saniert und modernisiert

Hinweis:

Die gesamte Immobilie inkl. der Außenanlage ist kernsaniert / modernisiert und verfügt über keinerlei Sanierungsstau.

## **Lage**

Der Stadtteil Essen-Dellwig überzeugt durch seine ruhige und dennoch gut angebundene Lage. In einer angenehm ruhigen und gewachsenen Wohngegend präsentiert sich diese Immobilie in einer Lage, die gleichermaßen attraktiv für Familien und Berufspendler ist. Gepflegte Nachbarschaft, viel Grün und eine hervorragende Infrastruktur schaffen ein Wohnumfeld mit hohem Lebens- und Wohnwert.

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte und Bäckereien, Apotheken und Banken erreichen Sie bequem zu Fuß oder in wenigen Fahrminuten. Für Familien besonders interessant: Mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen liegen in der näheren Umgebung.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Bushaltestellen befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt, Bahnhöfe und Straßenbahnenlinien sind schnell erreichbar. Autofahrer profitieren von der direkten Nähe zur A42 und A40, wodurch Sie das Essener Stadtzentrum sowie die umliegenden Städte des Ruhrgebiets in kürzester Zeit erreichen.

Auch Freizeit und Erholung kommen hier nicht zu kurz: In der Umgebung laden Parks, Rad- und Spazierwege zu Aktivitäten im Freien ein, während Sportvereine, Freizeiteinrichtungen und ein Freibad ein abwechslungsreiches Freizeitangebot bereithalten.

## **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	127,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Hausansicht Garten

# Exposé - Galerie



Wohn-Esszimmer



Wohn-Esszimmer

# Exposé - Galerie



offene Wohnküche



offene Wohnküche

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Haus-Innentreppen

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer oder Homeoffice



Kinderzimmer oder Homeoffice

# Exposé - Galerie



ausgebautes Dachgeschoss



ausgebautes Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Blick in den Garten

# Exposé - Galerie



überdachte Terrasse



überdachte Terrasse

# Exposé - Galerie



Vorratsraum mit Werkbank



Vorratsraum mit Werkbank

# Exposé - Galerie



Vorratsraum Schwerlastregale



Haustechnik / Heizungsanlage

# Exposé - Galerie

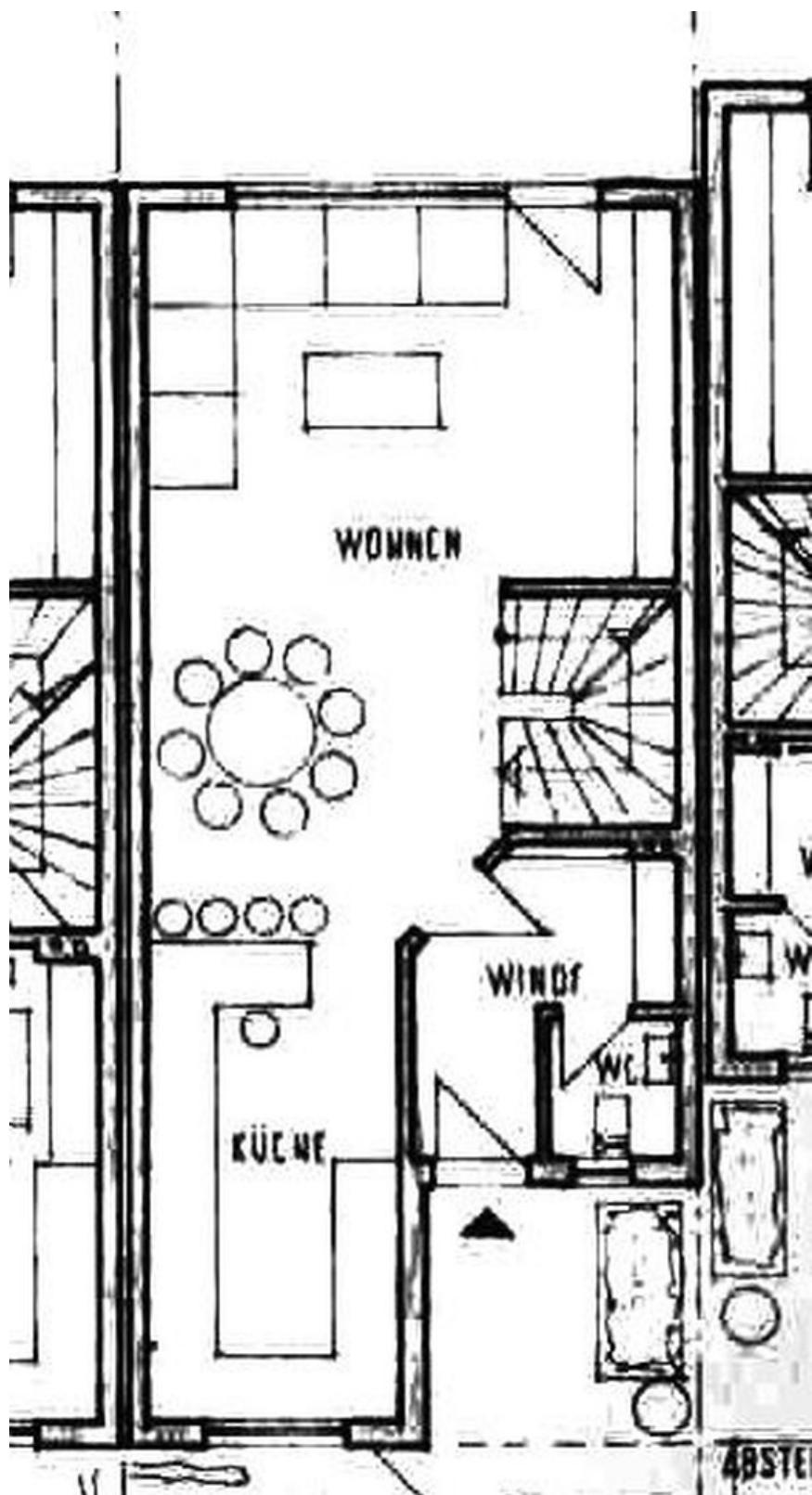


Hauswirtschaftsraum



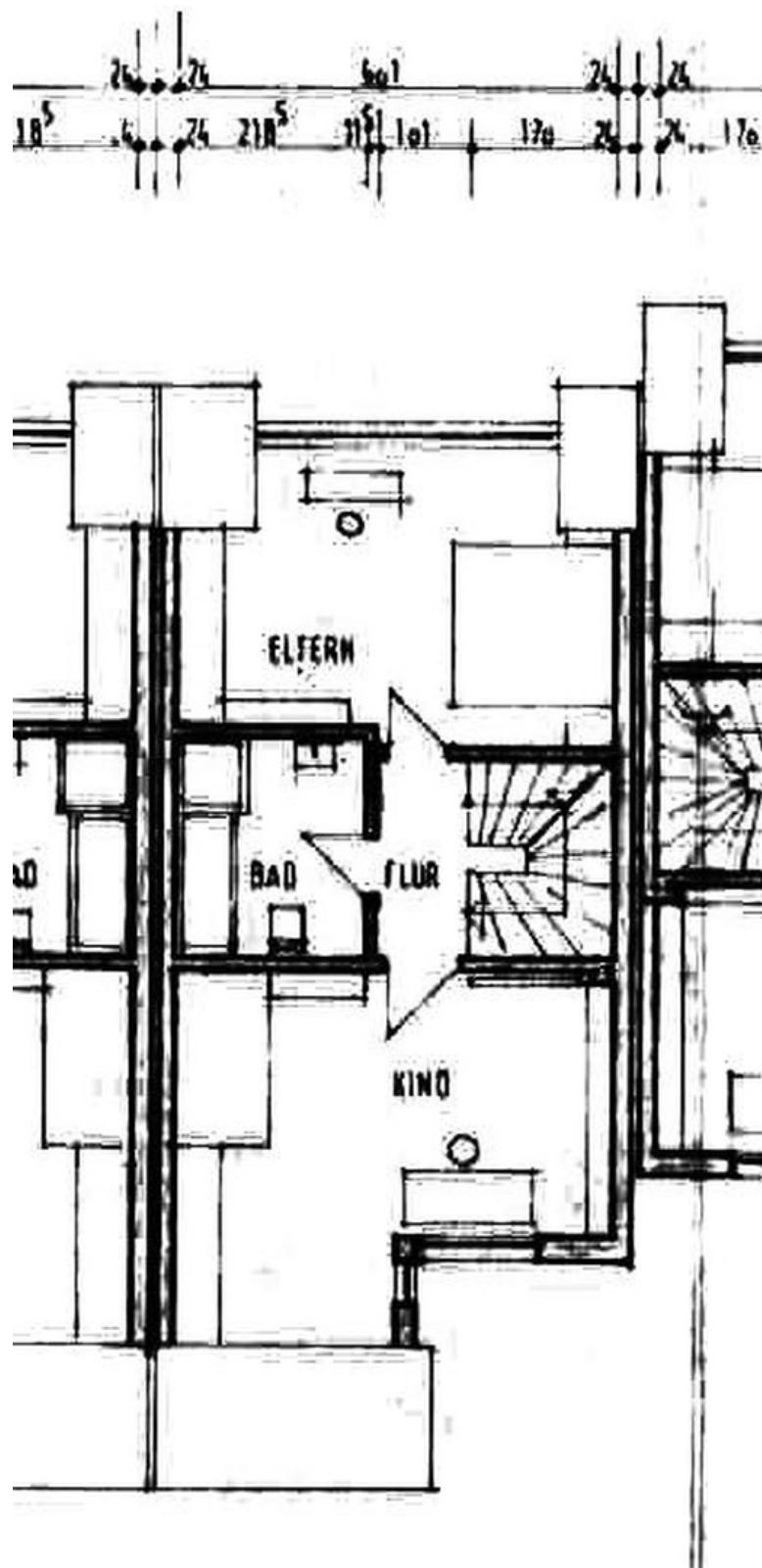
Party- oder Abstellraum

# Exposé - Grundrisse



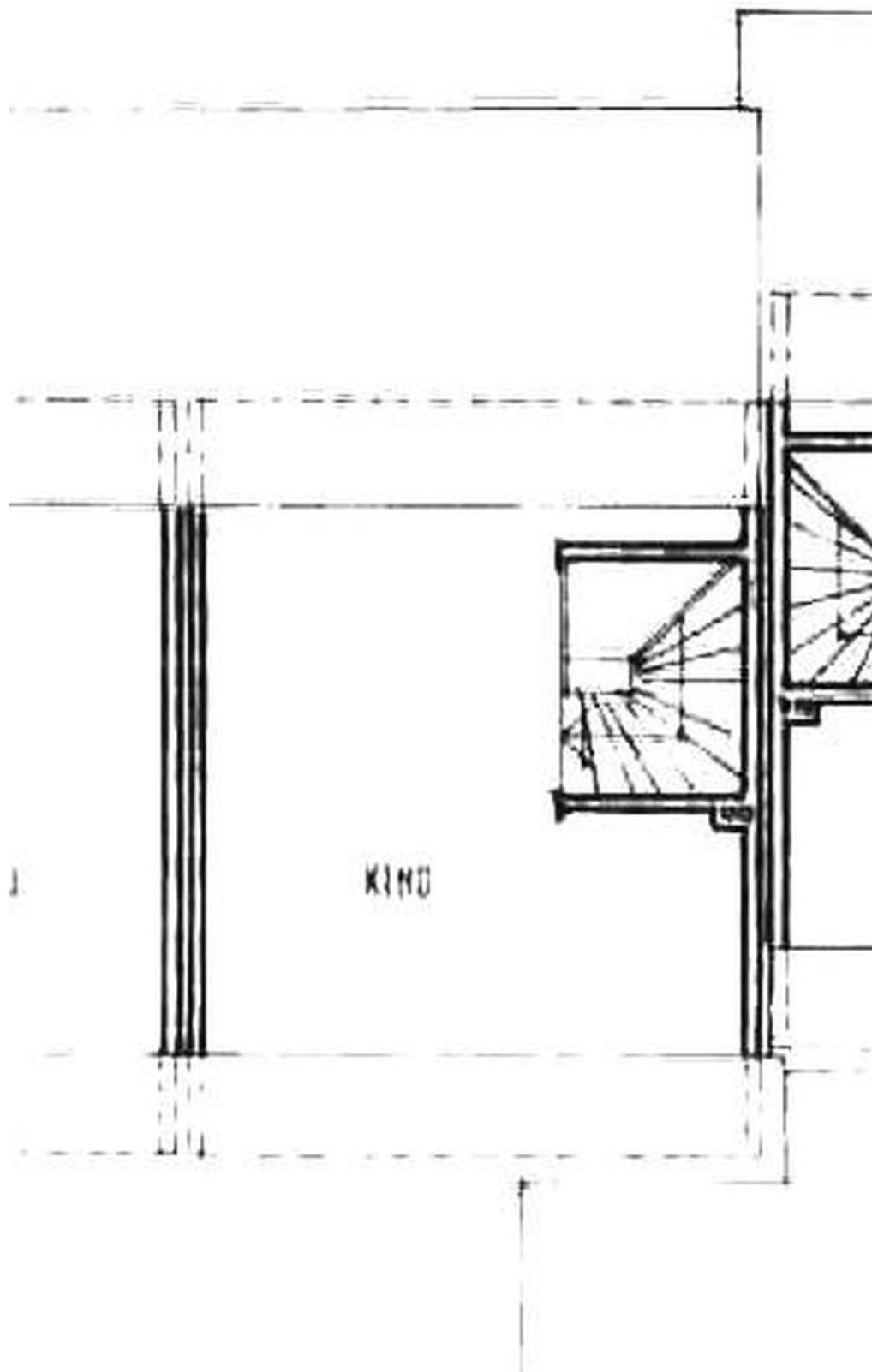
Grundriss Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



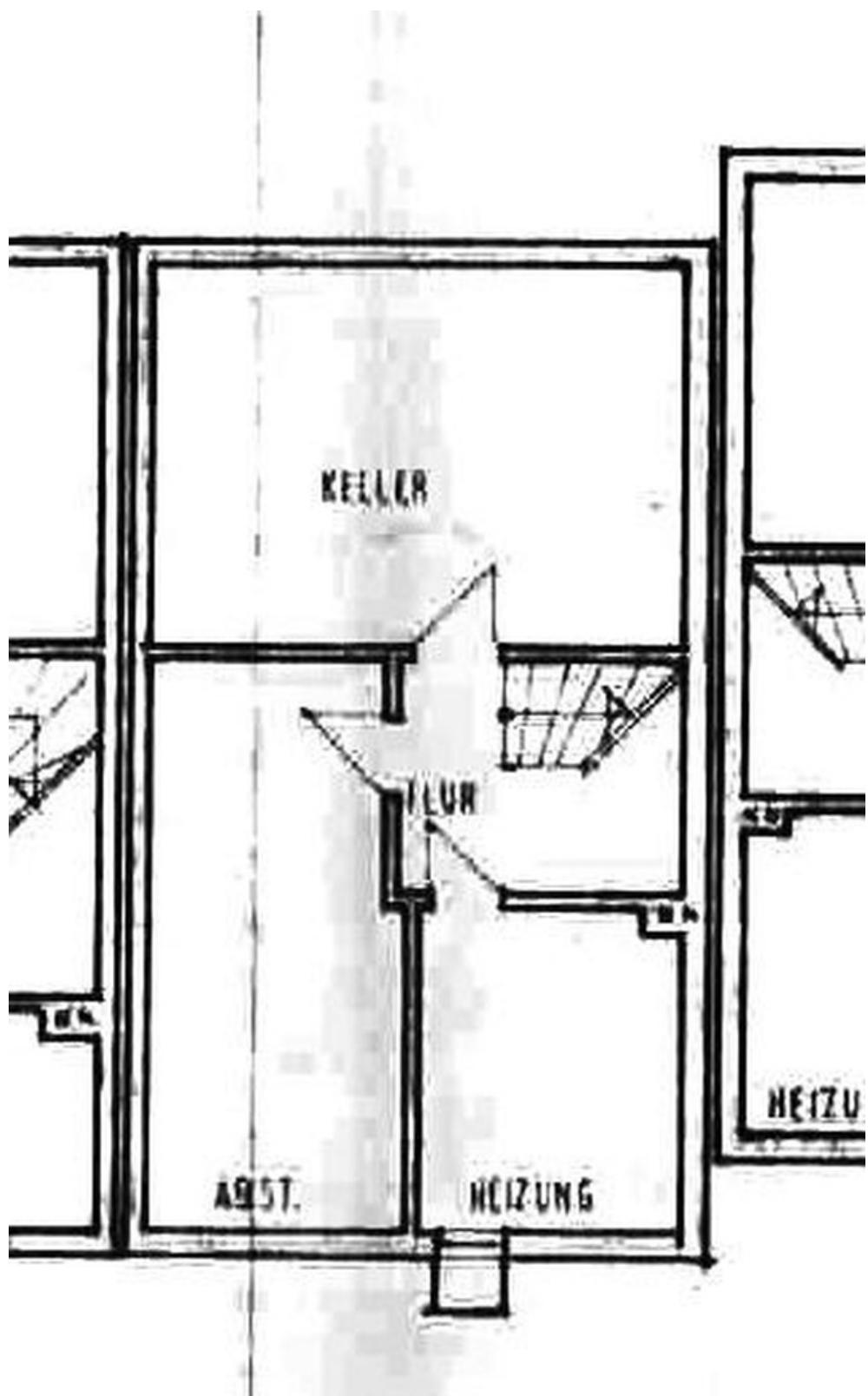
Grundriss 1. Etage

# Exposé - Grundrisse



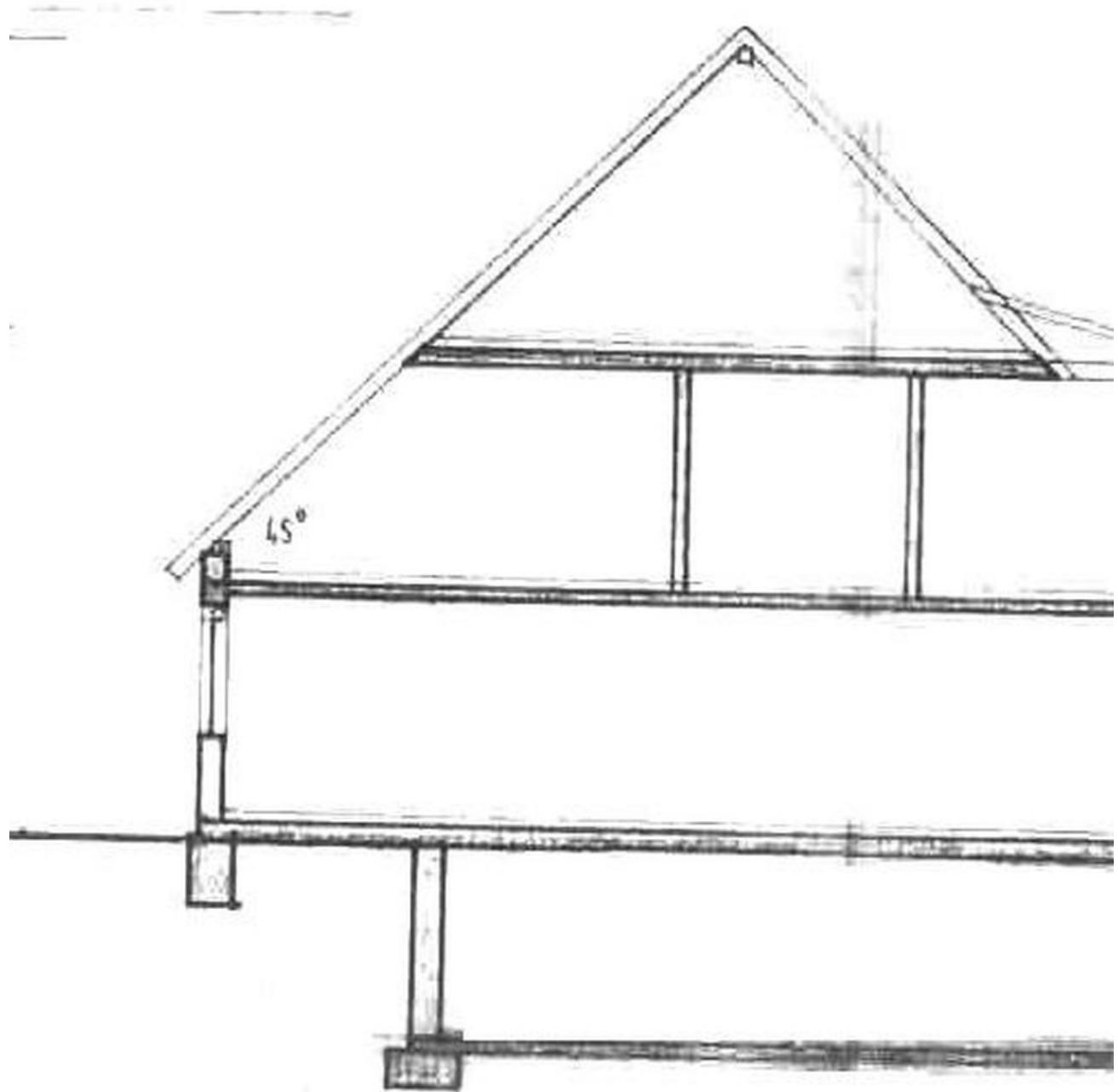
Grundriss Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Untergeschoß

# Exposé - Grundrisse



SCHNITT

Querschnitt Haus