

Exposé

Einfamilienhaus in Essen

Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Bergerhausen



Objekt-Nr. OM-442676

Einfamilienhaus

Verkauf: **345.000 €**

Ansprechpartner:
Annette und Ulrich Kappert

45136 Essen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	600,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	180,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Mehrgenerationenhaus mit Einliegerwohnung & Aufzug in Essen-Bergerhausen – großes Grundstück, viel Potenzial

Kurzüberblick

- Lage: Essen-Bergerhausen
- Baujahr: 1958
- Grundstück: ca. 600 m²
- Erdgeschoss: ca. 80 m² Wohnfläche
- Souterrainwohnung 70 m² + Keller und Nebenräume: ca. 30 m²
- Dachgeschoß ausgebaut 20 m² mit kleiner Terrasse, großer Dachboden
- Mehrgenerationenhaus mit flexibler Nutzung
- Modernisierungs- / Sanierungsbedarf

✧ Highlights

- Separate Einliegerwohnung (ideal zur Vermietung oder für Familie)
- Aufzug – barrierearme Nutzung
- Mehrere Hof- und Terrassenbereiche, teilweise überdacht
- Hanglage mit Blick ins Grüne
- Gewachsener Baumbestand
- Dachflächen ideal für Photovoltaik
- Parkmöglichkeit direkt vor dem Haus
- Kleine Anliegerstraße

Objektbeschreibung

Dieses freistehende Mehrgenerationenhaus in Essen-Bergerhausen bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für Familien, mehrere Generationen oder zur Kombination aus Wohnen und Vermietung.

Das Erdgeschoss verfügt über eine großzügige Raumaufteilung mit ca. 100 m² Wohnfläche und einem schönen Blick ins Grüne. Im Souterrain befindet sich eine separate Einliegerwohnung mit zusätzlichen Nebenräumen (ca. 80 m²), die flexibel genutzt werden kann.

Die Immobilie befindet sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand und bietet damit eine solide Grundlage für individuelle Gestaltung und nachhaltige Wertentwicklung.

⚙ Ausstattung

- Gasheizung
- Warmwasser über Boiler / Untertischgerät und Durchlauferhitzer
- Aufzug vorhanden (Plattformlift)
- Barrierearme Erschließung

- Mehrere Außenbereiche (Hof/Terrassen)

Lage

Essen-Bergerhausen zählt zu den gefragten Wohnlagen im Essener Süden und bietet eine attraktive Kombination aus urbaner Nähe und naturnahem Wohnen.

- Direkt am Naherholungsgebiet
- ÖPNV: ca. 5 Minuten
- S-Bahn: ca. 10 Minuten
- Autobahn: in wenigen Minuten erreichbar

Die gute Verkehrsanbindung – insbesondere durch die Nähe zur Autobahn – sorgt für eine schnelle Erreichbarkeit der Essener Innenstadt sowie der umliegenden Städte im Ruhrgebiet.

Sonstiges

Ideal für Käufer mit Gestaltungswunsch und Blick für Potenzial. Die Kombination aus Grundstücksgröße, Aufteilung und Lage bietet langfristige Nutzungsmöglichkeiten.

Fazit

Vielseitige Immobilie mit Entwicklungspotenzial in gefragter Lage von Essen-Bergerhausen – ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger.

Ausstattung

Plattform-Lift, barrierearm, Modernisierungsbedarf

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Essener Süden, Bergerhausen

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	297,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Treppe von der Straße

Exposé - Galerie



Rampe zum Souterrain



Blick vom oberen Garten

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer / Aufzug



Terrasse am Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Wohnflur



Wohnflur

Exposé - Galerie



Blick Richtung Bad



Badezimmer

Exposé - Galerie



Wohnflur



Treppe zum Dachgeschoß

Exposé - Galerie



Treppe vom Dachgeschoß



Blick ins Treppenhaus



Treppenhaus / Zugang zum Hof

Exposé - Galerie



Hof



Treppe in den oberen Garten

Exposé - Galerie



Terrasse oben



Rampe zum Souterrain

Exposé - Galerie



Eingang Souterrain



Wohnzimmer Souterrain

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Souterrain



Schlafzimmer Souterrain

Exposé - Galerie



Badezimmer Souterrain



Terrasse Souterrain

Exposé - Galerie



Garten



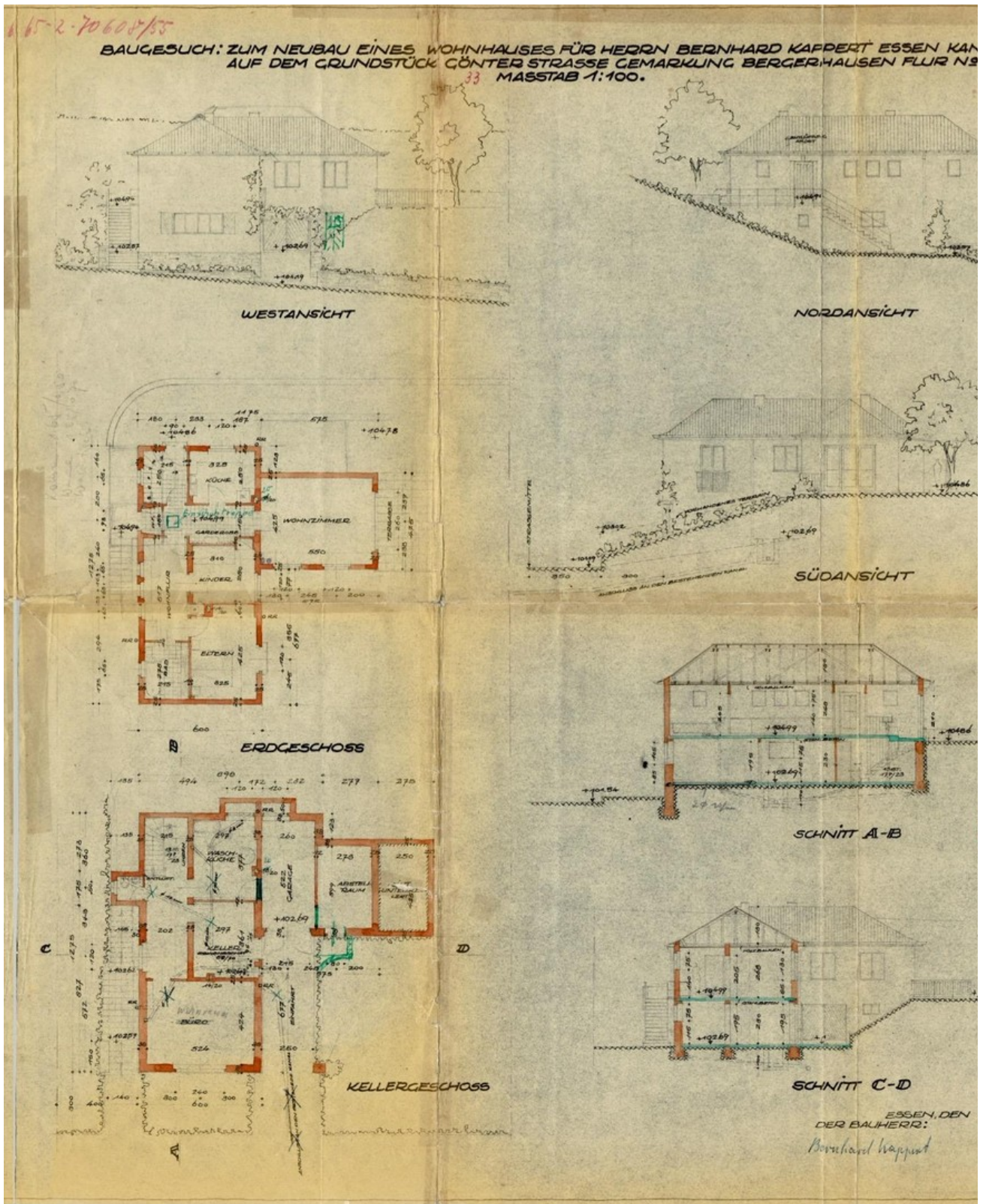
Garten

Exposé - Galerie



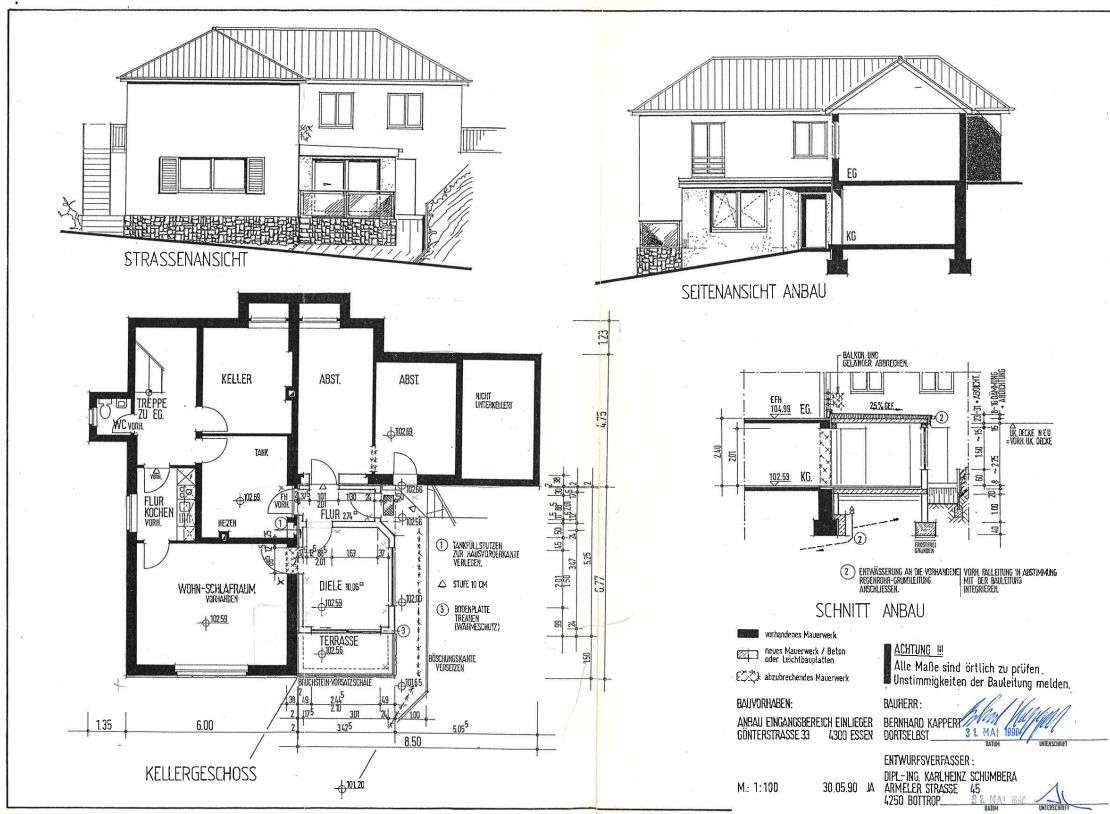
Blick in die Straße

Exposé - Grundrisse



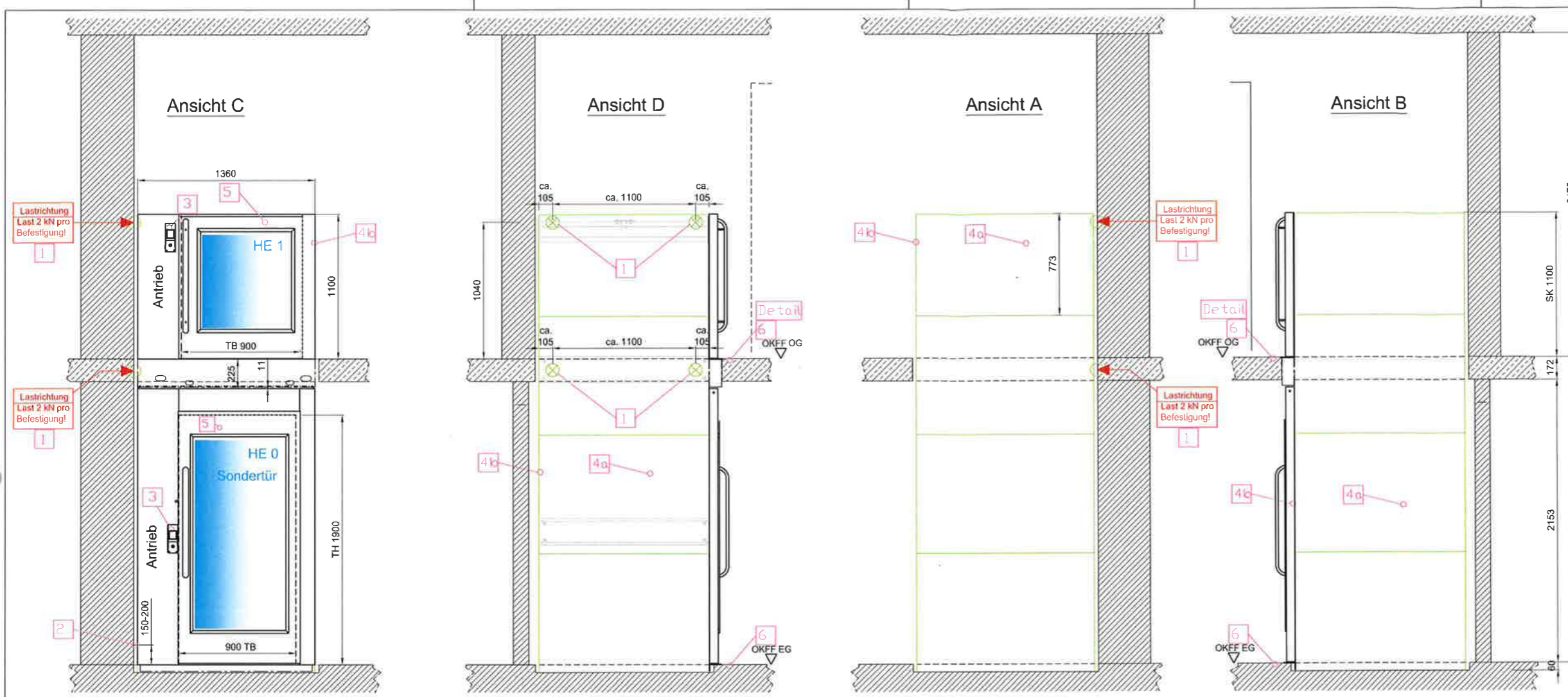
Grundriss Bauantrag 1958

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Bauplan Plattformlift von 2018



Legende
 FH = Fahrhöhe
 TB = Türbreite
 TH = Türhöhe
 SK = Schachtkopf

PLANUNGSHINWEISE
 B = Leistung baueits
 H = Leistung von HIRO

- Die an den Befestigungspunkten auftretenden Horizontallasten erreichen die Werte bis 2kN. **Gewährleistung für die Anbindungspunkte ans Gebäude ist baueits zu erbringen!**
- Separate Zuleitung: 230 V (3x 2,5 mm² + 10 mm² Erdung, Kabellänge ab Grubenboden ca. 2,5m). Es wird ein allstromsensitiver Schutzschalter für 2,2 kW (RCD Typ B-230V/20A/300mA) benötigt.
- Rufflasten in der Türzarge
- a) Schachtwände aus Segmenten, lackiert in RAL 9016. Raster Antriebsseite innen nicht dargestellt.
b) Eckprofile aus eloxiertem Aluminium natur.
- Türen lackiert in RAL 9016 mit Fensterauschnitt
- Vor Montagebeginn muss eine Auflage für die Türportale (z.B. vorh. Fußboden oder mit Kantholz) auf OKFF-Höhe vorhanden sein.

Die Anbindung / Abdichtung zwischen Schacht und Gebäude (nach der Aufzugsmontage) ist baueitige Leistung!

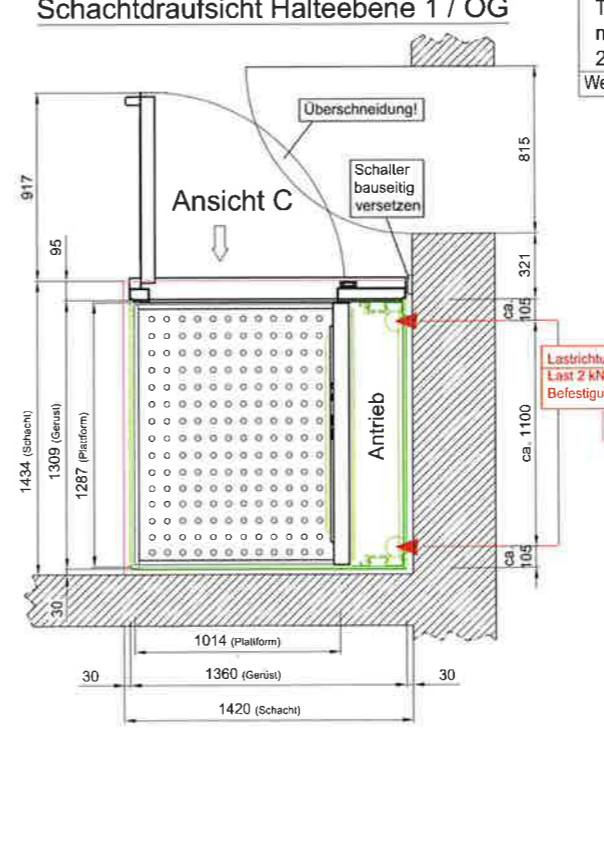
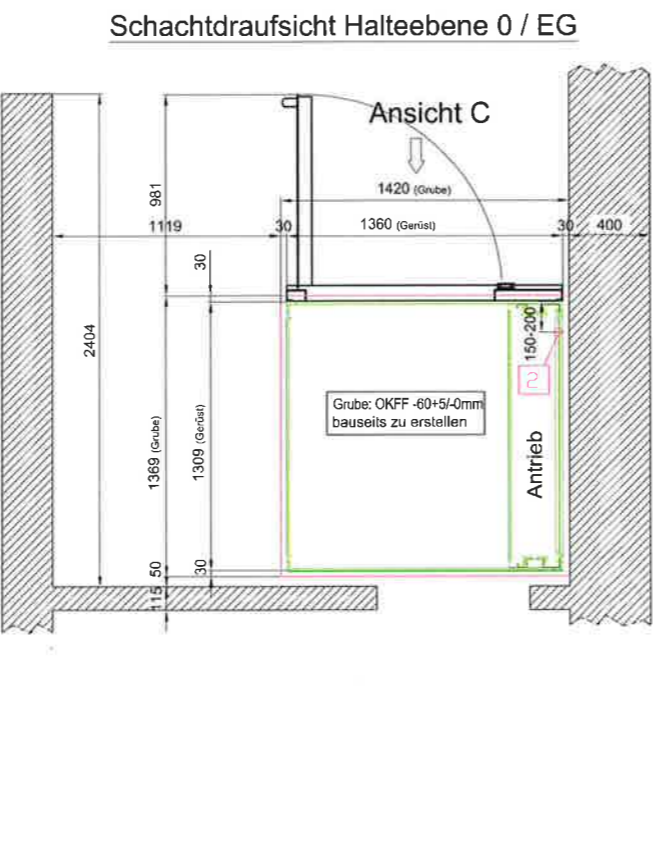
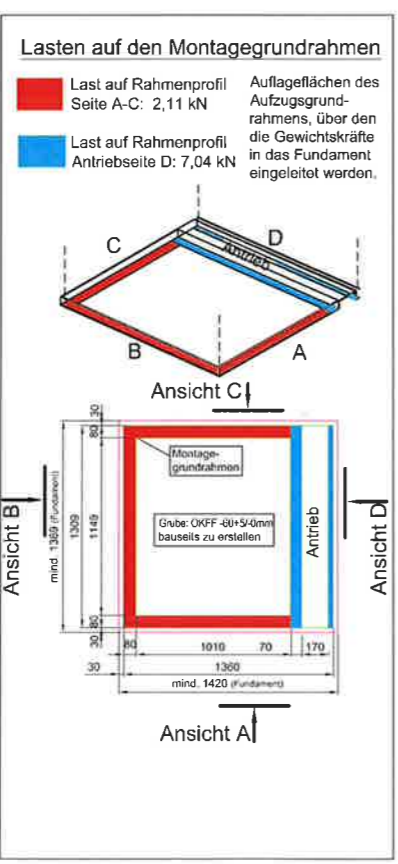
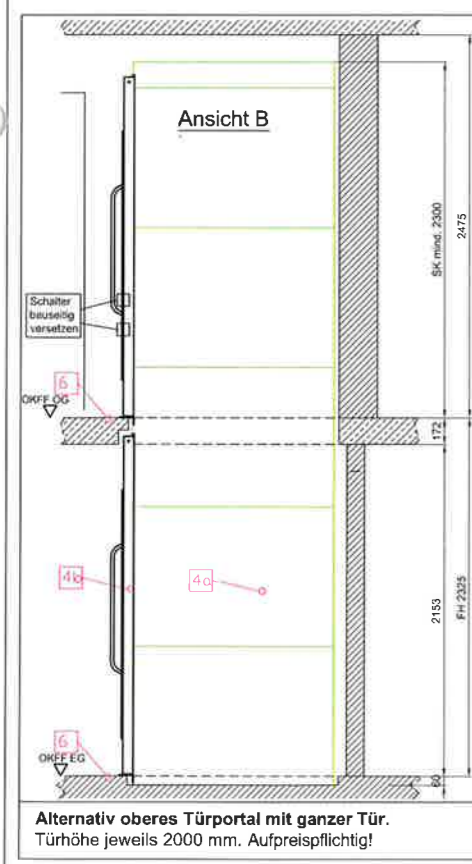
- Baueitige Leistungen sind vom Auftraggeber vor Montagebeginn zu erstellen.
- Schachtwände müssen lotrecht sein, Deckendurchbrüche müssen rechtwinklig und senkrecht zu den Podesten sein.
- Ausführungszeichnung entspricht nicht der DIN 1356 für Bauzeichnungen.
- Alle Maße sind Fertigmaße in mm. Rohmaße sind bezeichnet.
- Die Zuwegung zur Baustelle muss geklärt sein.
- Brandschutzaufgaben sind baueits zu klären.

Baueitige Leistungen vor Montagebeginn:

- Planebene Grube 60+5/-0mm unter OKFF erstellen.
- Deckendurchbruch
- Alle Befestigungspunkte gem. Zeichnung vorsehen/vorbereiten.
- Zuleitung
- Türauflage
- Zuwegung bis zur Baustelle
- Schalter OG versetzen

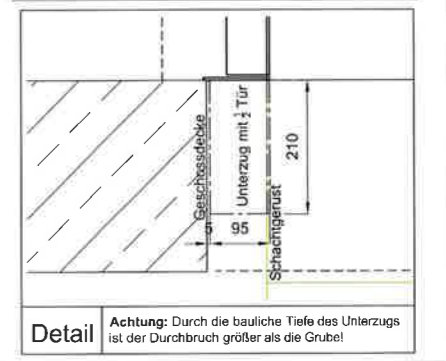
Baueitige Leistungen sind spätestens 5 Werktage vor Liftmontage zu erbringen und zu dokumentieren, um Zwischenfälle rechtzeitig abzuklären! Die Anlage kann erst nach Klärung montiert werden!

Vor Freigabe baueitig zu klären:
 - Wegen des großen Unterzuges des oberen Türportals ist unten nur ein Türportal mit einer 1900mm-Tür möglich. Alternativ oben und unten 2000mm-Tür und hoher Schacht.
 Wenn kein Vermerk, Bestellung wie dargestellt!



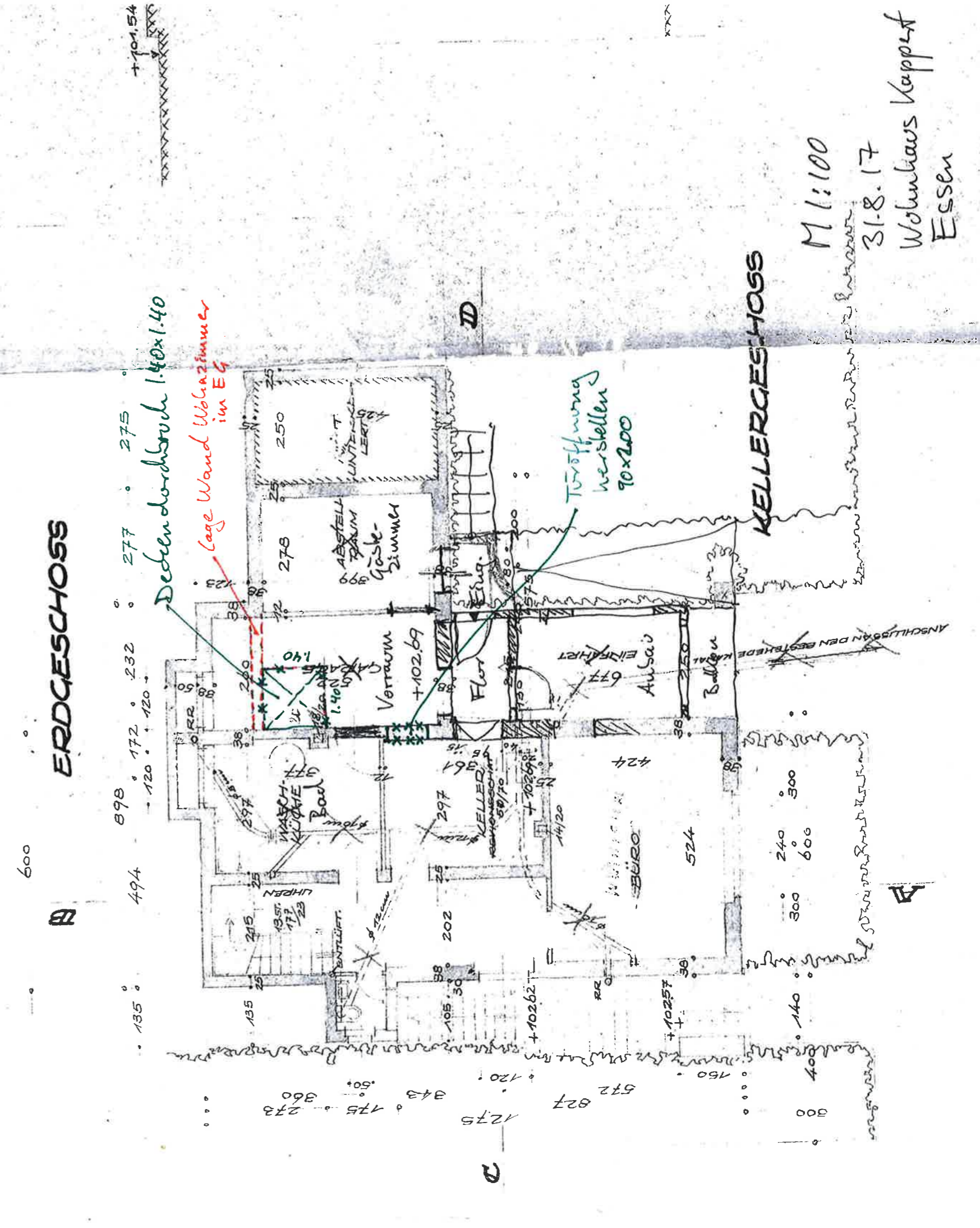
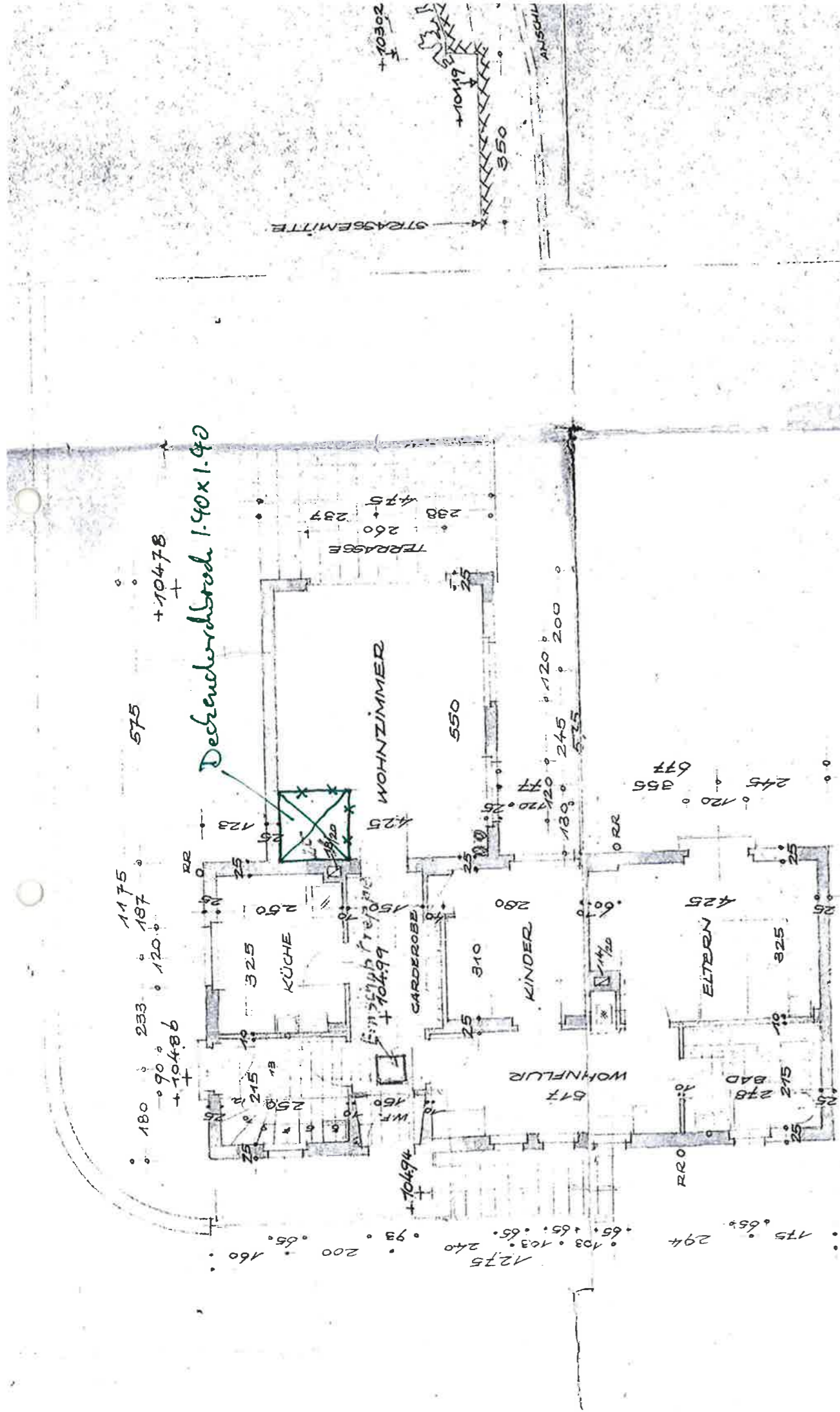
FREIGABE

durch:
 Datum:2017



Bernhard Kappert
 Gönterstr.33, 45136 Essen

Behindertentlift gem. Richtlinie 2006/42/EG		Maßstab 1: 1:25
		Maßstab 2: 1:33
Kalea Lift A4 im Schachtgerüst / Innen-Anlage		HIRO LIFT Bielefeld
Bischoff	Datum: 05.10.17	Name: proenzi
Cep	Zeichn. Nr.: 133347	Sachfr.: Bielefeld
Zust. für:	Änderung:	Datum:
erst. für:	ersetzt durch:	Kom. Nr.:
		Altkom. Nr.:
		Blatt:
		Anz. Blätter:



M 1:100
 31.8.17
 Wohnhaus Kappert
 Essen