

Exposé

Doppelhaushälfte in Essen

Naturnah und trotzdem mittendrin! Großzügige Doppelhaushälfte in Essen-Borbeck



Straßenansicht Südseite

Objekt-Nr. OM-448946

Doppelhaushälfte

Verkauf: **450.000 €**

Ansprechpartner:
Irene Hedwig Bork

Zweigstraße 21
45355 Essen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1908	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	493,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	160,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	109,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Strom	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ich biete eine Zweifamilien-Doppelhaushälfte, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachboden sowie einem ausgebauten Anbau auf zwei Ebenen und einer Garage, an. Die Immobilie ist vollunterkellert und wurde 1908 massiv erbaut.

Damit stehen auf rund 269 m² Wohn- und Nutzfläche sieben Zimmer, zwei Küchen, zwei Bäder, ein Gäste-WC, sowie zwei großzügige Flure in einem ruhigen Teil von Essen-Borbeck auf 493 m² Grundstücksfläche zur Verfügung. Die Wohnfläche beträgt 160 m².

Auf dem Grundstück steht eine 1972 neu gebaute Garage (Grundfläche ca. 6 m x 3,5 m). Der davorliegende Stellplatz wurde im Zuge der Gartenrenovierung 2023 erneuert.

Hinter dem Haus befindet sich ein schöner Garten (in 2023 neu angelegt) mit einer ca. 70 m² großen Terrasse aus Keramikplatten (teilweise von einer elektrisch betriebenen Markise überdacht) und großzügigen mit Betonsteinen gepflasterten Zuwegungen.

Das Haus eignet sich hervorragend sowohl für Kapitalanleger, als auch für Selbstnutzer. Ein Besichtigungstermin ist nach Absprache möglich.

Ausstattung

1971 fand eine Grundrenovierung statt (neue Fenster, großes Wohnzimmer, neue Bäder, neue Garage, etc).

Das Badezimmer im Erdgeschoss wurde 2020/21 komplett modern und behindertengerecht ausgebaut.

Die Erdgeschosswohnung ist des weiteren über einen Treppen-Lifter (2024) für gehbehinderte Personen zugänglich.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Immobilie liegt im beliebten Stadtteil Essen-Borbeck – ideal für Familien, die naturnah wohnen möchten, ohne auf städtische Infrastruktur zu verzichten.

Borbeck zählt zu den gewachsenen Wohnlagen im Essener Stadtgebiet und ist bekannt für seine charmante Mischung aus urbaner Nähe, grüner Umgebung und nachbarschaftlichem Flair.

Die direkte Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, Gärten und einer angenehmen, ruhigen Wohnatmosphäre.

Besonders familienfreundlich: Mehrere Kindergärten und Grundschulen befinden sich in fußläufiger Entfernung. Weiterführende Schulen – darunter auch Gymnasien – sind ebenfalls gut erreichbar.

Für den täglichen Bedarf stehen zahlreiche Nahversorger in unmittelbarer Nähe zur Verfügung – darunter Supermärkte wie REWE, ALDI und Lidl sowie Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte des täglichen Lebens. Auch ein Wochenmarkt mit frischen Produkten findet regelmäßig in Borbeck statt.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die nächste Bushaltestelle ist in wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso der Bahnhof Essen-Borbeck, von dem aus Sie in wenigen Minuten die Essener Innenstadt oder benachbarte Städte wie Oberhausen oder Mülheim erreichen.

Mit dem Auto gelangen Sie in wenigen Minuten auf die A40 und A42 – perfekt für Pendler in Richtung Düsseldorf, Duisburg oder Bochum.

Auch die Freizeit kommt nicht zu kurz: In der Umgebung befinden sich zahlreiche Grünflächen, Spielplätze und Sportvereine. Der nahegelegene Schlosspark Borbeck lädt zum Spazieren, Joggen oder Verweilen ein. Das umliegende Wohngebiet bietet viel Raum für Ruhe, Bewegung und Familienleben – ohne auf die Vorzüge urbaner Infrastruktur zu verzichten.

Essen-Borbeck verbindet all das, was viele sich wünschen: ruhiges, grünes Wohnen mit städtischer Nähe – und genau deshalb zählt der Stadtteil zu einer der gefragtesten Essener Wohnlagen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	188,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Straßenansicht Südseite



Exposé - Galerie

