

Exposé

Einfamilienhaus in Essen

Großzügiges, kernmodernisiertes Familienhaus mit Kamin, Traumgarten und flexibler Nutzung



Objekt-Nr. OM-472615

Einfamilienhaus

Verkauf: **588.000 €**

Ansprechpartner:
M. Petrullat

45357 Essen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1955	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	577,00 m ²	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	180,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ankommen, durchatmen und sich sofort zuhause fühlen – genau dieses Gefühl vermittelt dieses Einfamilienhaus vom ersten Moment an. Mit viel Liebe gepflegt und in den vergangenen Jahren kontinuierlich modernisiert, verbindet es großzügiges Wohnen mit einer zeitgemäßen Ausstattung und einem außergewöhnlich schönen Außenbereich. Helle Räume, der offene Wohnbereich mit Kamin, das stilvolle Badezimmer, der außergewöhnlich große Balkon und der traumhaft angelegte Garten schaffen eine Wohnatmosphäre, die ebenso großzügig wie einladend ist.

Auf ca. 180 m² Wohnfläche erwartet Sie ein Zuhause mit viel Platz für Familien, Paare oder alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten. Ursprünglich als Zweifamilienhaus geplant und gebaut, wird die Immobilie heute als großzügiges Einfamilienhaus genutzt. Dank ihrer ursprünglichen Planung bietet sie zugleich die Möglichkeit einer Nutzung als Zweifamilienhaus – ideal für Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Das Herzstück des Hauses bildet der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit moderner Küche und Kochinsel. Der hochwertige Kamin sorgt besonders in der kälteren Jahreszeit für eine behagliche Atmosphäre.

Im Obergeschoss befinden sich großzügige Schlafräume sowie ein stilvoll modernisiertes Badezimmer mit Doppelwaschtisch, bodengleicher Dusche und Badewanne. Eines der Schlafzimmer wird derzeit als Ankleide genutzt.

Ein weiteres Highlight ist der außergewöhnlich große, überdachte Balkon mit Blick in den liebevoll angelegten Garten. Ein zusätzliches Zimmer eignet sich ideal als Homeoffice, Gäste- oder Hobbyzimmer.

Balkon und Garten erweitern den Wohnraum auf besonders schöne Weise und laden dazu ein, die warmen Monate in vollen Zügen zu genießen. Die gelungene Kombination aus Wohnkomfort, umfangreicher Modernisierung und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten macht diese Immobilie zu einem Zuhause mit Perspektive.

Ausstattung

Das Haus wurde von den Eigentümern über viele Jahre selbst bewohnt, kontinuierlich gepflegt und mit Blick auf Qualität und Werterhalt modernisiert.

Im Zuge der umfassenden Kernmodernisierung in 2017 wurden unter anderem folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Dach neu eingedeckt und gedämmt
- Elektrik vollständig erneuert
- Wasser- und Abwasserleitungen erneuert
- Moderne Gas-Brennwertheizung installiert
- Sämtliche Heizkörper erneuert
- Badezimmer vollständig modernisiert
- Gäste-WC modernisiert
- Neue Hauseingangstür
- Neue Innentüren
- Hochwertige Bodenbeläge verlegt
- Hochwertige Einbauküche eingebaut
- Kaminanlage installiert

- Fenster teilweise erneuert

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Photovoltaikanlage mit Wallbox für Elektrofahrzeuge
- Vollkeller mit direktem Gartenzugang
- Garage sowie lange Auffahrt mit einem zusätzlichen Stellplatz
- Außergewöhnlich großer, überdachter Balkon
- Liebevoll angelegter Garten mit hoher Privatsphäre

Besonderheit:

- Ursprünglich als Zweifamilienhaus geplant und errichtet
- Derzeit als großzügiges Einfamilienhaus genutzt
- Eine Nutzung als Zweifamilienhaus ist grundsätzlich wieder möglich

Das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und bietet seinen neuen Eigentümern die Möglichkeit, ohne größere Renovierungsmaßnahmen einzuziehen und sich vom ersten Tag an zuhause zu fühlen.

Fußboden:

Parkett, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße im beliebten Essener Stadtteil Dellwig.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft sowie kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten und öffentlichen Verkehrsmitteln aus. Gleichzeitig bieten zahlreiche Grünflächen und Spazierwege einen hohen Freizeitwert.

Durch die gute Verkehrsanbindung sind sowohl die Essener Innenstadt als auch Oberhausen, Bottrop und die umliegenden Autobahnen schnell erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



VorderansichtK



Küche mit Blick Ruhebereich

Exposé - Galerie



Küche



Esszimmer



Eingangsbereich EG

Exposé - Galerie



Hauptbad



Dusche Hauptbad



WC Hauptbad

Exposé - Galerie



Gäste WC



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Balkon über gesamte Hausbreite



Blick vom Balkon

Exposé - Galerie



Rückseite



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Flur vom Schlafzimmer aus



Flur vom Treppenhaus aus



Winter Impression

Exposé - Galerie



Sommer Impression