

Exposé

Doppelhaushälfte in Essen

Einfamilienhaus mit Gartenparadies in traumhafter Lage



Objekt-Nr. OM-351858

Doppelhaushälfte

Verkauf: **795.000 €**

45239 Essen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1891	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	820,00 m²	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	165,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	30,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Außergewöhnliche Immobilie für außergewöhnliche Menschen

Altbau von 1891 mit besonderem Zuschnitt, umfassend saniert und modernisiert:

Wohnfläche: 165 m²

Nutzfläche: ca 30 m² (Dachstudio)

Grundstücksfläche: 820 m²

Zimmer: 6

Bäder: 4 (darunter Hauptbad mit Regendusche, Badewanne, zwei Waschbecken)

Einliegerwohnung: separat zugänglich im Erdgeschoss (ideal für Mehrgenerationen, Gäste, Vermietung oder Angliederung an Hauptwohnbereich), abgetrennt vom Hauptwohnbereich durch eine Rigipswand, durch deren Entfernung der Anschluss an den Hauptwohnbereich problemlos vorgenommen werden kann. Derzeit vermietet für 700,00 Euro kalt.

Bezugsfertig – keine Renovierungen notwendig

Besonderheiten:

Historischer Charme trifft moderne Technik

Privatsphäre, Sicherheit und Komfort auf hohem Niveau

Von außen nicht erkennbares Raum- und Designkonzept – bewusstes Understatement

Ausstattung

Ausstattung (innen):

Einbauküche

Voll unterkellert

Ausgebautes Dachstudio mit Cabriofenster

Klimaanlage in den oberen Schlafräumen und im Dachstudio

Kaminofen im Wohnbereich

Offene Raumgestaltung mit freigelegten Fachwerkbalken

Glasfaseranschluss und Datenkabel in jedem Raum

Unter Putz verlegte Mediakanäle in Wohn- und Schlafzimmer

Elektrische und programmierbare Rolläden

Klingelanlage mit Video-Display und Türöffnerfunktion

Sanierungen und Modernisierungen:

Böden, Wände, Fenster, Decken, Treppen, Elektrik, Sanitär, Heizkörper, energetische Maßnahmen

Ausstattung (außen / Technik):

Photovoltaikanlage mit Stromspeicher und Notstromfunktion

Elektrisch gesichertes Stahlrahmentor zur Einfahrt

Innenhof mit Kameraüberwachung

2 Stellplätze im Innenhof

Wallbox für E-Fahrzeuge

Garage + zusätzlicher Lagerraum

Südlich ausgerichteter Garten mit Sonnenterrasse

Gartenhaus + Geräteschuppen

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Sehr gefragte Wohnlage in Essen-Werden

Ruhige Hanglage mit Aussicht

Baldeneysee fußläufig erreichbar

Altstadt Essen-Werden in wenigen Minuten zu Fuß

Kindergärten, Grundschulen und Gymnasien fußläufig

Folkwang Universität der Künste / Musikschule: fußläufig

In direkter Nähe: St. Josef Krankenhaus, Evangelisches Krankenhaus Werden

Öffentliche Verkehrsmittel (S-Bahn, Busse) fußläufig erreichbar

Vielfältige Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken im Umfeld

Optimale Verkehrsanbindung:

- A52 in wenigen Minuten erreichbar

- ca. 15 Min. zur Messe Essen

- ca. 25 Min. zur Messe Düsseldorf / Flughafen Düsseldorf (DUS)

- ca. 20 Min. zur Uniklinik Essen und weiteren Krankenhäusern im Stadtgebiet

Naherholungsgebiete, Wanderwege, Segel- und Rudervereine, Radwege, Tennisverein direkt vor der Tür

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	128,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Garten 2

Exposé - Galerie



Garten 3



Garten 4

Exposé - Galerie



Garten 5



Garten-/Partyhütte (1)

Exposé - Galerie



Garten-/Partyhütte (2)



Weg zum Garten



Innenhof mit Stellplätzen 1

Exposé - Galerie

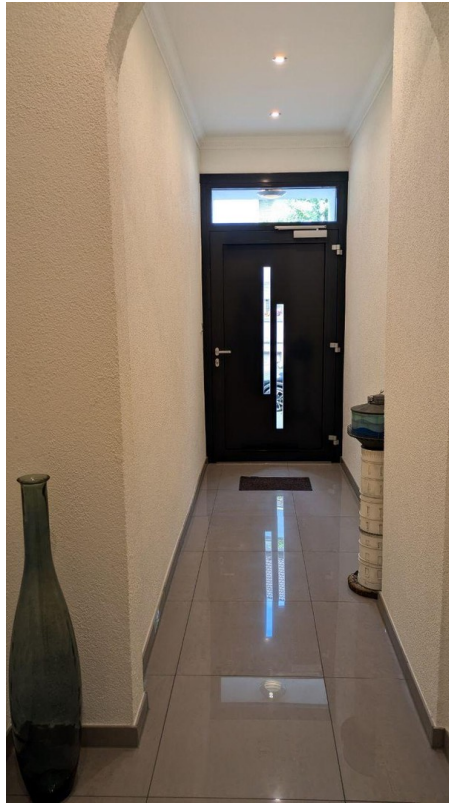


Innenhof mit Stellplätzen 2



Zufahrt zum Innenhof

Exposé - Galerie

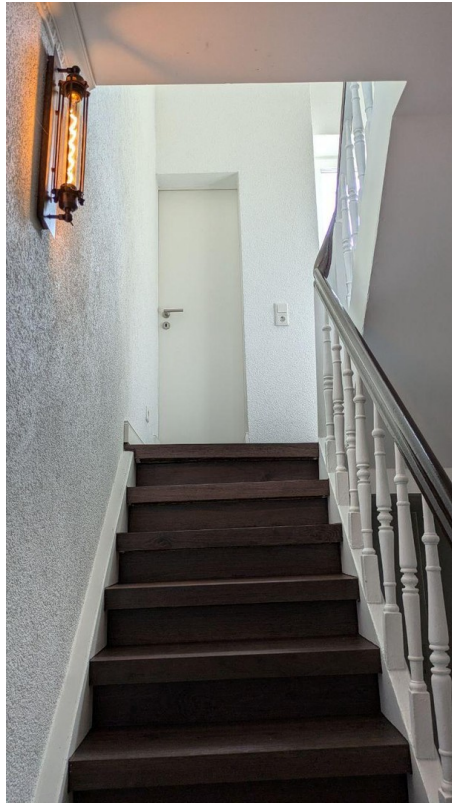


Blick auf Hauseingangstür



Eingang Haus EG

Exposé - Galerie



Aufgang zum 1. OG

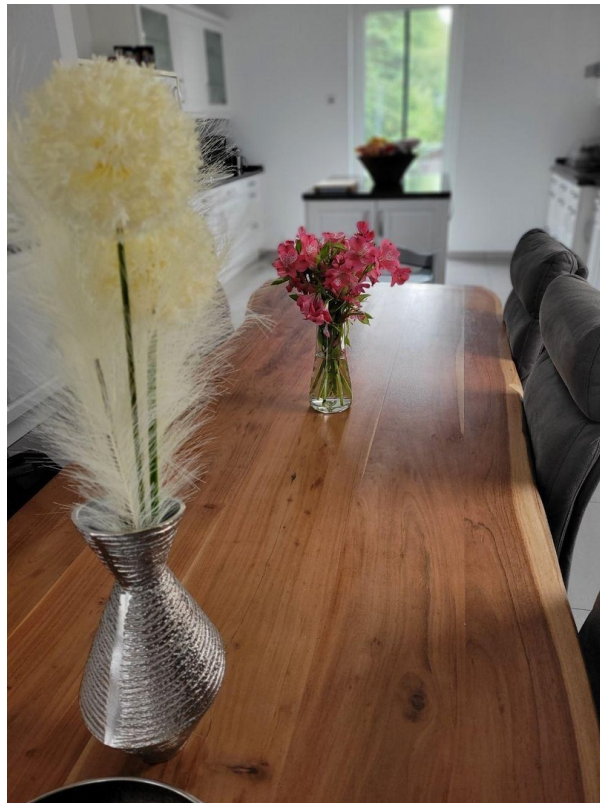


Blick in den Innenhof

Exposé - Galerie



Einbauküche



Essbereich

Exposé - Galerie



Essbereich mit Kamin



offener Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich

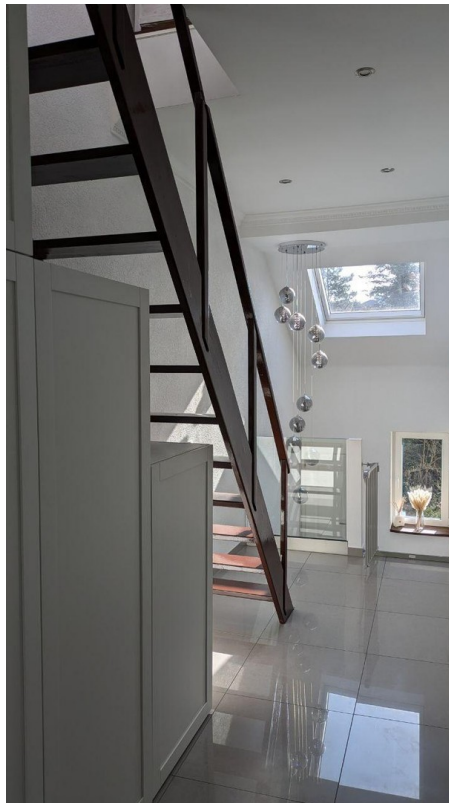


Aufgang zum 2. OG

Exposé - Galerie



Gäste-WC Zwischenetage 1. OG

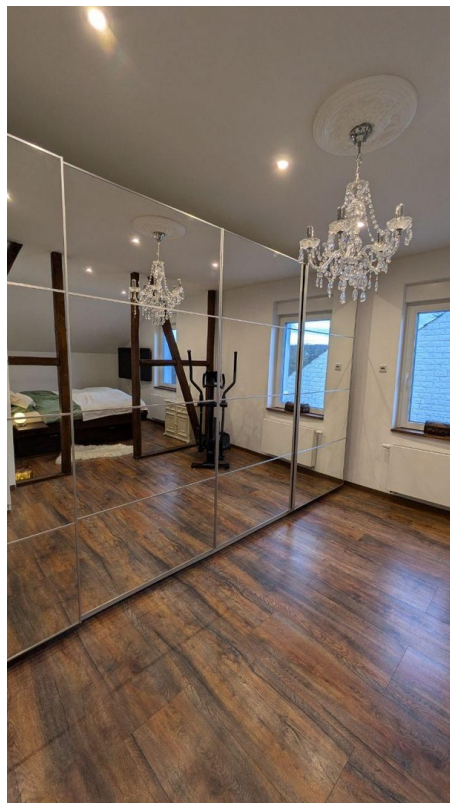


Flur 2. OG

Exposé - Galerie



Schlafraum 1/2. OG



Schlafraum 2/2. OG

Exposé - Galerie

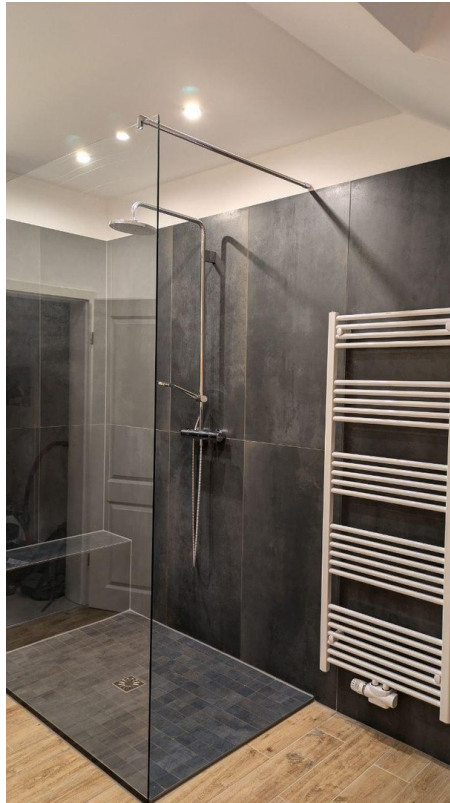


Schlafrum 2/2. OG



Hauptbad 2. OG

Exposé - Galerie

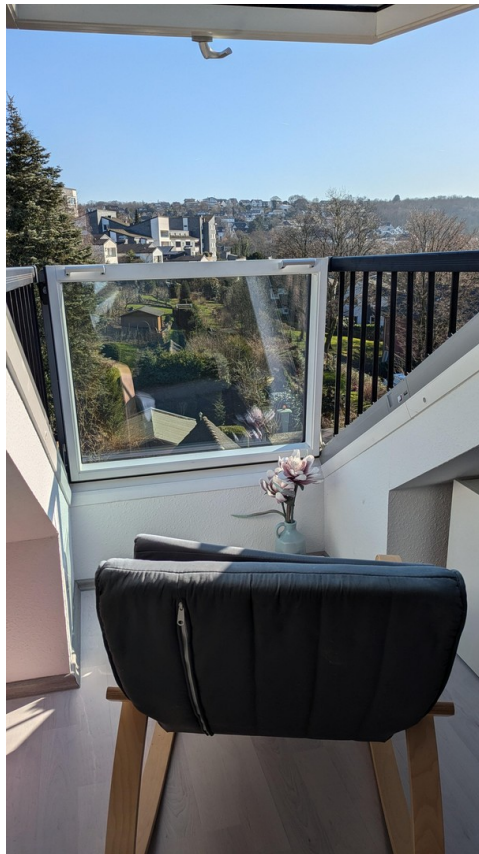


Hauptbad 2. OG



Dachstudio

Exposé - Galerie



Dachstudio Ausblick 1



Dachstudio Ausblick 2

Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum/Duschbad



Hauswirtschaftsraum/Duschbad

Exposé - Galerie



Einliegerwohnung EG/Wohnzimmer



Einliegerwohnung EG/Küche

Exposé - Galerie



Einliegerwohnung EG/Küche



Einliegerwohnung EG/Schlafraum

Exposé - Galerie



Einliegerwohnung EG/Bad



Einliegerwohnung EG/Flur

Exposé - Galerie

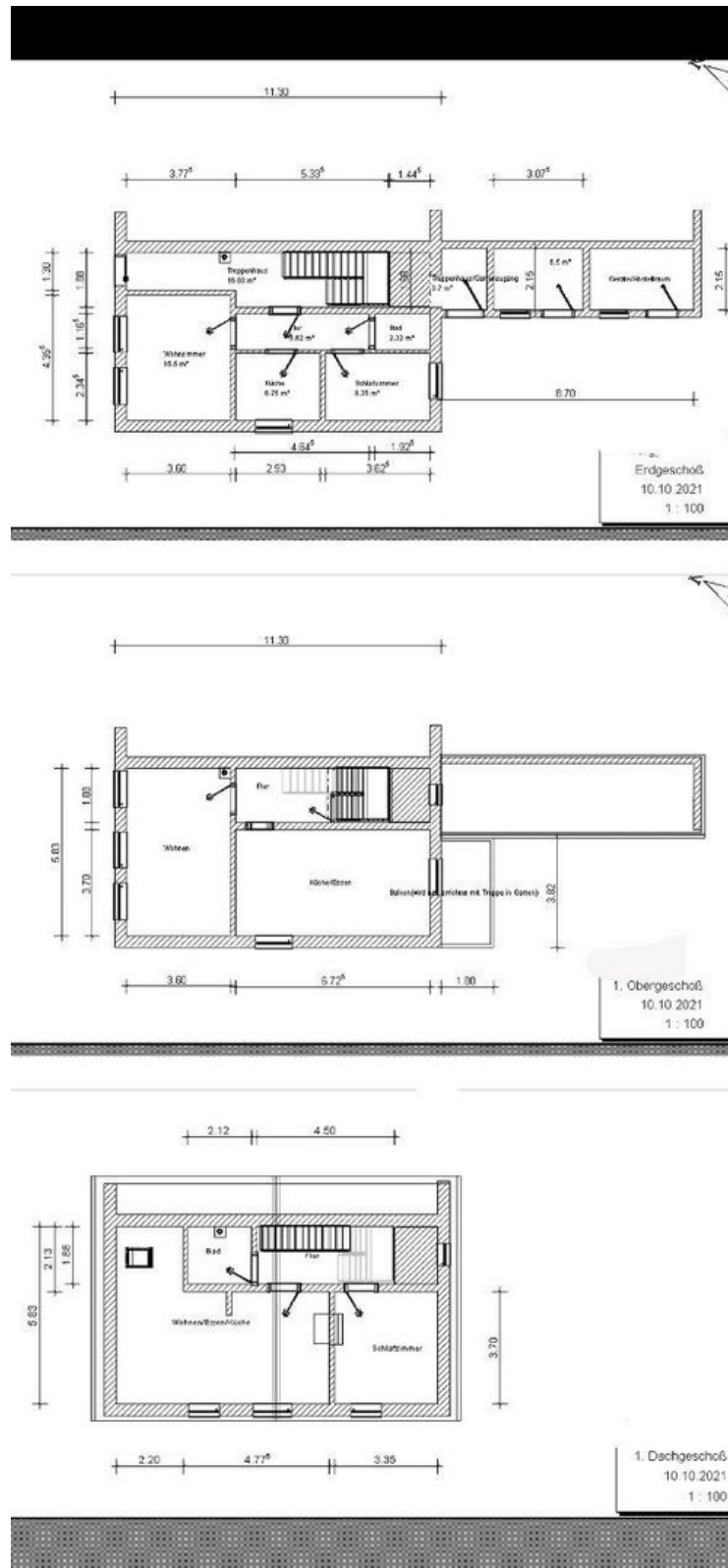


Vorderansicht 1



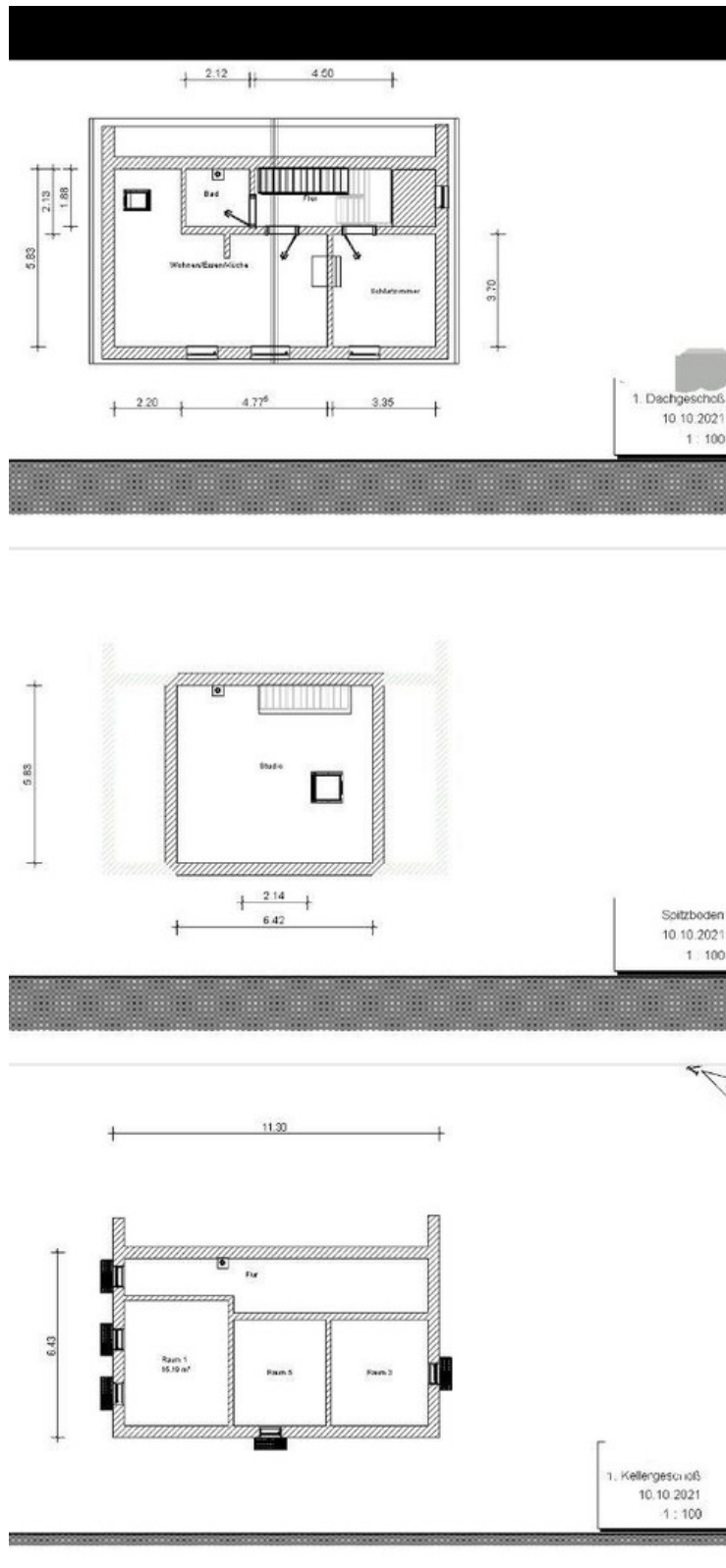
Vorderansicht 2

Exposé - Grundrisse

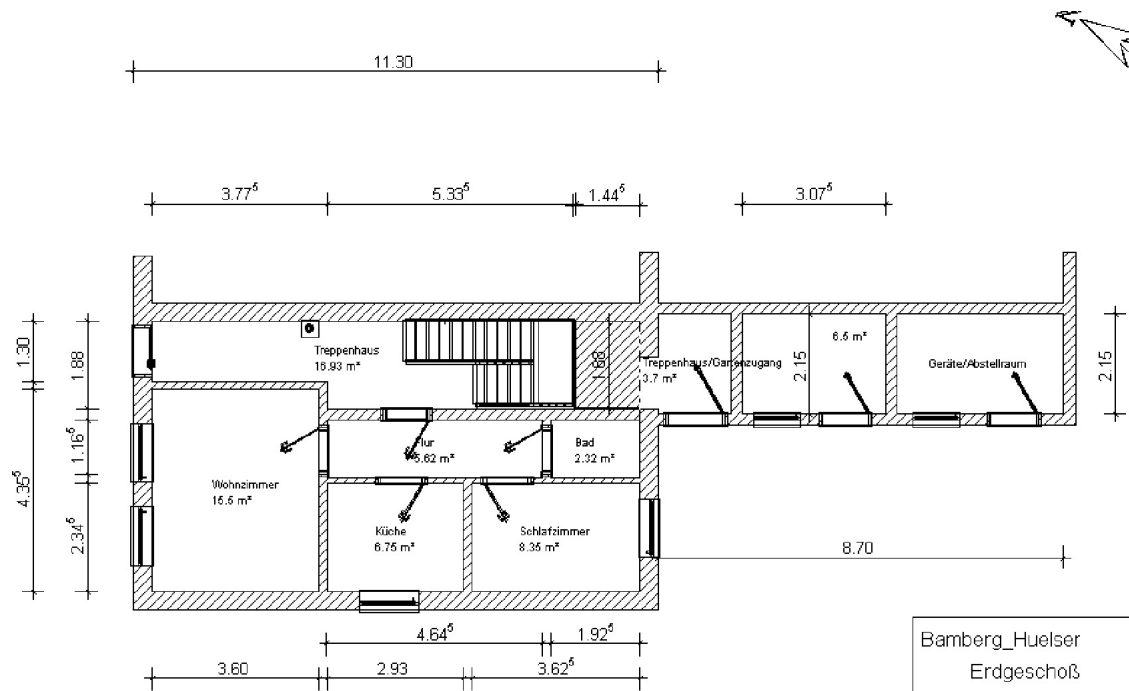


OG 1 Wand Wohnen & Küche entf.

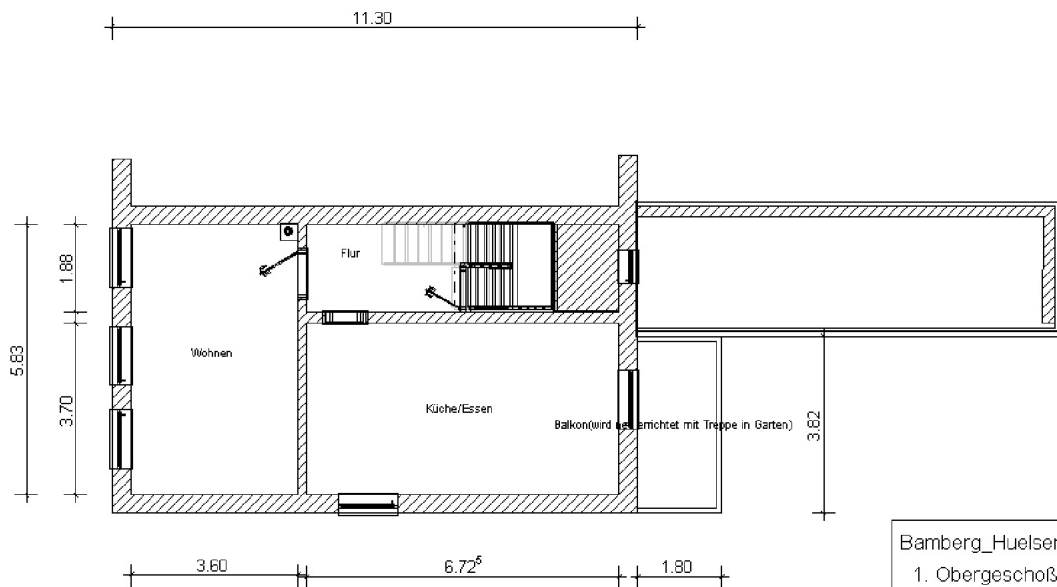
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

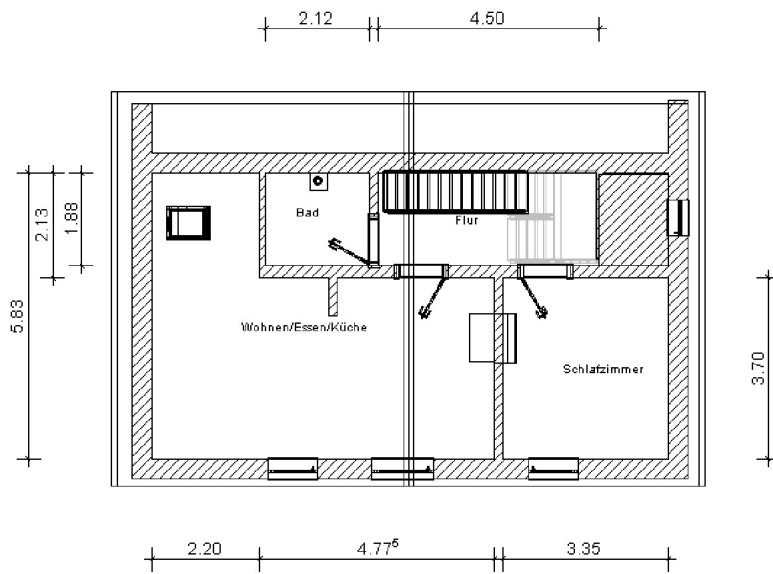


Exposé - Grundrisse



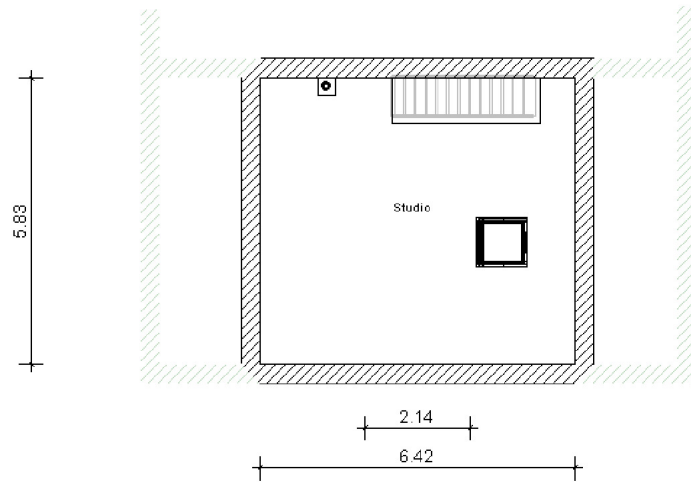
Bamberg_Huelser
1. Obergeschoß
10.10.2021
1 : 100

Exposé - Grundrisse



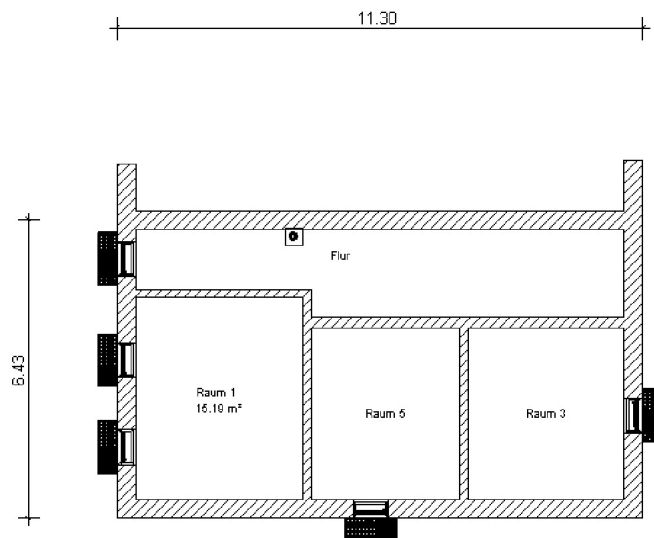
Bamberg_Huelsent
1. Dachgeschoß
10.10.2021
1 : 100

Exposé - Grundrisse



Bamberg_Huelsent
Spitzboden
10.10.2021
1 : 100

Exposé - Grundrisse



Bamberg_Huelser
1. Kellergeschoß
10.10.2021
1 : 100