



Immobilienexposé
RESERVIERT

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause:
Großzügiges Reihenmittelhaus in Altenessen-
Nord**

Objekt-Nr.:
6069



Haus zum Kauf

RESERVIERT

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause:

Großzügiges Reihenmittelhaus in Altenessen-Nord

Kaufpreis
329.000 €

 **169 m²**
Wohnfläche (ca.)

 **4,50**
Zimmer

 **208 m²**
Grundstück (ca.)

 **52 m²**
Nutzfläche (ca.)

 **1980**
Baujahr

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	329.000 €
Käuferprovision zzgl. USt.	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.	

Die Immobilie

Objekt-Nr	6069	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplatzpreis (Garage)	0 €
	Garagenanzahl	1
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	169 m ²
	Zimmer	4,50
	Nutzfläche (ca.)	52 m ²
	Grundstück (ca.)	208 m ²
Räume und Flure	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Schlafzimmer	3
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl separate WCs	1
	Anzahl Terrassen	1

Weitere Informationen	verfügbar ab	Nach Vereinbarung
	Haustiere erlaubt	✓
Zustand und Bauart	Baujahr	1980
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Ausstattungsdetails	Kamin	✓
Sonstige	Heizungsart	Zentralheizung

Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Altenessen-Nord! Dieses einladende Reihenmittelhaus bietet mit seinen großzügigen ca. 169 m² Wohnfläche den perfekten Raum für ein komfortables Familienleben.

Beim Betreten des Hauses im Erdgeschoss werden Sie vom lichtdurchfluteten Wohnzimmer begrüßt, das genügend Platz für einen großzügigen Esstisch bietet. Die Küche hat eine angenehme Größe. Ein Durchbruch zum Wohn- und Essbereich wäre hier möglich, um ein offenes Raumgefühl zu schaffen. Ein Gäste-WC im Erdgeschoss sorgt für zusätzlichen Komfort für Ihre Gäste, während der helle Fliesenbelag im Erdgeschoss eine pflegeleichte Lösung darstellt.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei großzügige Schlafzimmer, die flexibel genutzt werden

können, sowie ein weiteres helles Zimmer, das sich ideal als Arbeitszimmer eignet. Hier befindet sich auch ein Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Bidet. Der helle Laminatboden verleiht diesem Bereich eine warme Atmosphäre.

Das Dachgeschoss bietet Ihnen ein weiteres Schlafzimmer, das sich auch gut in zwei separate Zimmer aufteilen lässt, um den individuellen Bedürfnissen Ihrer Familie gerecht zu werden. Von hier aus haben Sie Zugang zum Spitzboden, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Zum Haus gehört eine praktische Parklift Garage. Der gemütliche und überschaubare Garten lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet Raum für die Verwirklichung Ihrer Oase.

Insgesamt präsentiert sich dieses Reihenmittelhaus als einladende und komfortable Wohngelegenheit für Sie und Ihre Familie. Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten, die dieses Zuhause bietet, und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Ausstattung

- + Wohnfläche ca. 169 m²
- + Grundstücksfläche ca. 208 m²
- + Baujahr 1980
- + 3 Schlafzimmer und ein Arbeitszimmer
- + Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Bidet
- + Vollunterkellerung mit Kellerbar
- + Garten
- + Parklift Garage
- + Kunststofffenster Baujahr ca. 1979/1980 mit Rollläden

- + Gasheizung Baujahr ca. 1992
- + offener Kamin im Wohnzimmer (aktuell nicht in Betrieb)
- + Markise

Lage

Das angebotene Reihenmittelhaus befindet sich in einer ruhigen Sackgasse in Altenessen-Nord.

Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten wie das Altenessen-Süd Karree und eine Vielzahl von Geschäften befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Ebenso Cafés, Restaurants und Ärzte sind innerhalb weniger Minuten erreichbar. Das Allee-Center bietet weitere Einkaufsmöglichkeiten.

Für Familien mit Kindern ist die Lage ebenfalls ideal, da es mehrere Schulen und Kindergärten (aktuell wird ein neuer Kindergarten, nur einige hundert Meter weit entfernt, gebaut) in der Umgebung gibt. Die Naherholung ist durch die Nähe zum Kaiser-Wilhelm Park positiv geprägt. Ebenso befindet sich eine Grünanlage in fußläufiger Umgebung. Aktuell wird die Wohngegend durch neugebaute Mehrfamilienhäuser aufgewertet. Die Straße selber ist durch Reihenhäuser geprägt.

Die Anbindung an den ÖPNV ist als hervorragend zu bezeichnen. Der Altenessen-Bahnhof ist in wenigen Minuten zu erreichen. Des Weiteren besteht durch die A42 sowie A52 eine ausgezeichnete Anbindung an das Autobahnnetz. Mit dem PKW erreichen Sie in kurzer Zeit die Essener Innenstadt.

Sonstiges

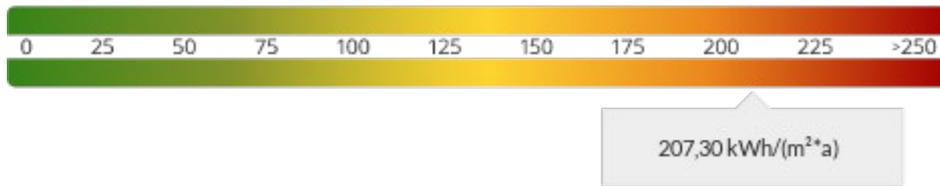
Eine Besichtigung sagt mehr als das beste Exposé, denn dieses dient nur als Vorabinformation.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und beruhen ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber übermittelt wurden. Wir bitten um Verständnis, dass wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie Aktualität keine Haftung übernehmen können.

Wir sind nach dem Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, die Identität der Käufer und Verkäufer festzuhalten. Hier bitten wir um Verständnis, dass wir hier vollständige Kopien des Personalausweises anfertigen oder diese optisch digital erfassen.

HINWEIS: Käuferprovision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. verdient und fällig nach Abschluss der notariellen Beurkundung. Die Provision errechnet sich aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis. Es gibt eine Vereinbarung über eine Verkäufer-Courtage in gleicher Höhe.

Energiebedarfsausweis



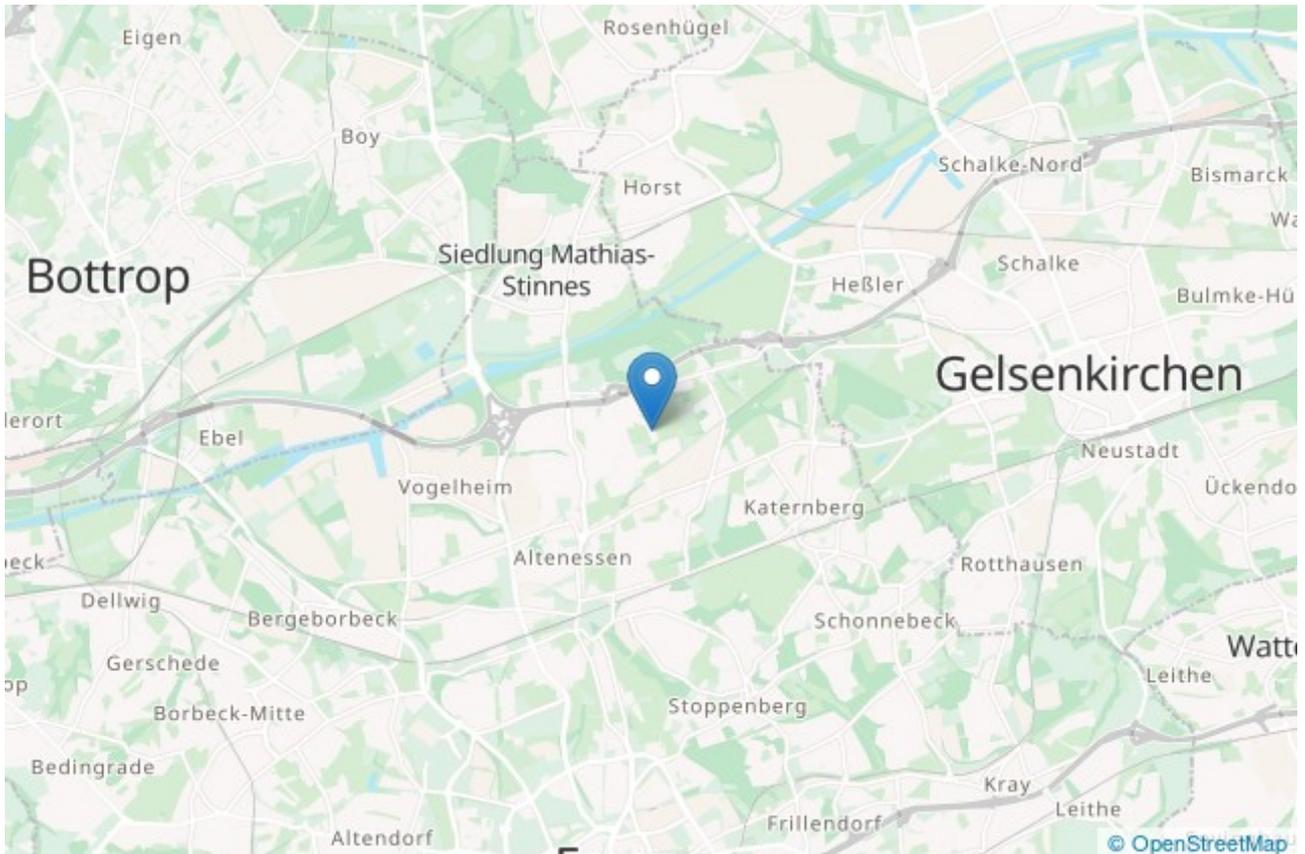
Endenergiebedarf	207,30 kWh/(m ² *a)
Befeuerungsart	Gas
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieeffizienzklasse	G
Gültig bis	07.03.2024

Ihr Ansprechpartner

Name	Celine Fuhlrott
Telefon	0201 60 99 79 40
Ort	45359 Essen / Frintrop
E-Mail	cf@wierig-immo.eu

Lage und Umgebung

45329 Essen / Altenessen-Nord





Außenansicht



Wohn- und Essbereich Erdgeschoss



Wohn- und Essbereich Erdgeschoss



Küche Erdgeschoss



Schlafzimmer Obergeschoss



Arbeitszimmer Obergeschoss



Badezimmer Obergeschoss



Studio Dachgeschoss



Rückansicht



Garten



Garage



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss



Wir bringen MENSCH und IMMOBILIE zusammen.

Wir beraten Sie vertrauensvoll bei Verkauf und Vermietung
Ihrer Immobilie - und bewerten Ihre Immobilie professionell
und marktgerecht kostenfrei.



WIERIG Immobilien GmbH
Frintroper Str. 414
45359 Essen
www.wierig.eu
Tel.: 0201 - 60 99 79 40

WIERIG Immobilien GmbH

Förderungsmöglichkeiten verwirklichen Ihren Traum vom Eigenheim



- **KfW-Bank Förderung:** Die KfW-Bank vergibt bei Eigenheimen zinsgünstige Kredite für den Hausbau, Kauf von Bestandsimmobilien und Sanierungen.
- **BAFA Förderung:** Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) vergibt Zuschüsse für den Einsatz erneuerbarer Energien beim Heizen.
- **Öffentliche Wohnraumförderung:** Mit dem Wohnraumförderungsgesetz fördert der Staat den Bau neuer Häuser durch zinsgünstige Darlehen, finanzielle Zuschüsse oder vergünstigtem Bauland – speziell für einkommensschwache Familien.

Vereinbaren Sie Ihre unverbindliche Beratung: 0201 - 60 99 79 40



WIERIG Immobilien GmbH
Frintroper Str. 414
45359 Essen
www.wierig.eu

Fördermöglichkeiten