



Immobilien-Exposé

**Denkmaljuwel! Modernes
Zweifamilienhaus in der Krupp-Siedlung
Altenhof II in Essen-Stadtwald**

Objekt-Nr.:

6266

Haus zum Kauf

in 45133 Essen



Details

Denkmalschutz

Käuferprovision zzgl. USt.

3,5 % inkl. MwSt.

Wohnfläche (ca.)

160 m²

Zimmer

6

Grundstück (ca.)

834 m²

Kategorie

Gehoben

Anzahl Etagen

2

Anzahl Schlafzimmer

4

Anzahl Badezimmer

3

Anzahl separate WCs

1

Anzahl Balkone

1

Anzahl Terrassen

1

Baujahr

1938

Zustand

gepflegt

Dachform

Satteldach

Bauweise

Massiv

Unterkellert

Ja

Beschreibung

Mitten in der historischen Krupp-Siedlung Altenhof II, einer der charmantesten Wohnlagen Essens, liegt dieses denkmalgeschützte Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1938. Die ruhige Nachbarschaft, von gepflegten Gärten und Bäumen geprägt, strahlt ein Gefühl von Geborgenheit und zeitloser Eleganz aus.

Das Haus verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 160 m², aufgeteilt in zwei Maisonette-Wohnungen mit jeweils ca. 80 m². Die Erdgeschoss-Maisonette Wohnung bietet direkten Zugang zum Garten, die Obergeschoss-Wohnung Zugang über eine eigene Wendeltreppe. Beide Wohnungen bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten: Das Obergeschoss ist fest vermietet, während die Erdgeschosswohnung aktuell nicht fest vermietet ist.

Das Gebäude präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und wurde 1999-2000 umfassend saniert, darunter moderne Bäder, die gesamte Elektrik, das gesamte Wasser und Abwassersystem, Heizungsanlage, Vierflügel-Sprossenholzfenster und Türen. Das Dach stammt aus den 1990er-Jahren, ergänzt durch eine charmante Gaube, die dem Obergeschoss zusätzlich Licht und Atmosphäre verleiht. Die Gasetagenheizung inkl. Warmwasser sorgt für effizientes Heizen, im Erdgeschoss und Souterrain wurde zusätzlich eine Fußbodenheizung installiert. Die Gastherme ist 2025 erneuert worden.

Besonders hervorzuheben sind der ausgebauter Keller und das Dachgeschoss, die beide als Wohnraum baurechtlich freigegeben sind und somit zusätzlichen Platz für die Familie oder individuelle Projekte bieten. Die Maisonette-Struktur verleiht den Wohnungen einen offenen, luftigen Charakter mit viel Licht und Flair.

Dieses Denkmalhaus verbindet gekonnt den historischen Altbaucharme mit modernem Wohnkomfort und bietet Familien eine besondere Wohnqualität in einer traditionsreichen, ruhigen und grünen Siedlung. Ein Ort, an dem Geschichte lebendig bleibt, gleichzeitig Raum für eigene Geschichten entsteht und modernes Wohnen mit zeitlosem Charakter verschmilzt.

Ein Zuhause mit Herz und Charakter, eingebettet in die traditionsreiche Krupp-Siedlung Altenhof II, das Vergangenheit und Gegenwart auf besondere Weise vereint.

Ausstattung

- * Baujahr: 1938
- * Zweifamilienhaus (Doppelhaushälfte; links) mit zwei Maisonette-Wohnungen (EG und OG, jeweils ca. 80 m²)
- * Denkmalgeschützt
- * Grundstücksgröße: ca. 834 m²
- * Nutzung: EG aktuell leerstehend, OG vermietet
- * Heizungsart; 2 getrennte Gasthermen; EG/ Souterrain Fußbodenheizung; OG Heizkörper (inkl. Warmwasser)
- * Gastherme (UG) erneuert 2024
- * Keller teilweise zu Wohnraum ausgebaut
- * Dachgeschoss ausgebaut
- * Dach aus den 1990er-Jahren mit Gaube
- * Gepflegter Zustand, umfassende Sanierungen 1999-2000 (Bäder, Elektrik, Holzfenster, Wasser-Abwassersystem)

Sonstiges

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

Bitte beachten Sie, dass nur vollständig ausgefüllte Kontaktformulare (vollständiger Name, aktuelle Privatanschrift, (Mobil-) Rufnummer, E-Mail Adresse) für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins berücksichtigt werden können. Besichtigungstermine sind kurzfristig nach vorheriger Terminabstimmung mit uns möglich. Von unangemeldeten Besuchen im Haus bitten wir unbedingt abzusehen.

Rufen Sie uns an, wenn wir Ihr Interesse wecken konnten.

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 3,50 % inkl. MwSt. verdient und fällig nach Abschluss der notariellen Beurkundung. Die Provision errechnet sich aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis.

Lage & Umgebung

45133 Essen

Das denkmalgeschützte Zweifamilienhaus befindet sich in einer der historisch und architektonisch bedeutendsten Wohnlagen Essens, eingebettet in die Krupp-Siedlung Altenhof II.

Gebaut für Alte, Invalide und Alleinstehende, steht die Siedlung Altenhof II heute zum einen für das soziale Engagement der Firma Krupp. Zugleich spiegeln sich hier auch Anregungen der englischen Gartenstadtbewegung wider, verbunden mit den repräsentativen Ansprüchen des Unternehmens. Anders als der Altenhof I in Rüttenscheid, von dem nur noch wenige Häuser rund um den Gußmannplatz zeugen, konnte der Altenhof II im Stadtteil Stadtwald vollständig erhalten werden. Die gesamte Siedlung steht seit 1991 unter Denkmalschutz – Ausnahmen bilden nur vereinzelte, nach 1945 errichtete Gebäude. Geschützt sind nicht nur die bauliche Substanz, sondern auch die Innenräume, das Erscheinungsbild der Häuser sowie der Grundstücke und Straßen. Heute befinden sich die Gebäude weitgehend in Privatbesitz.

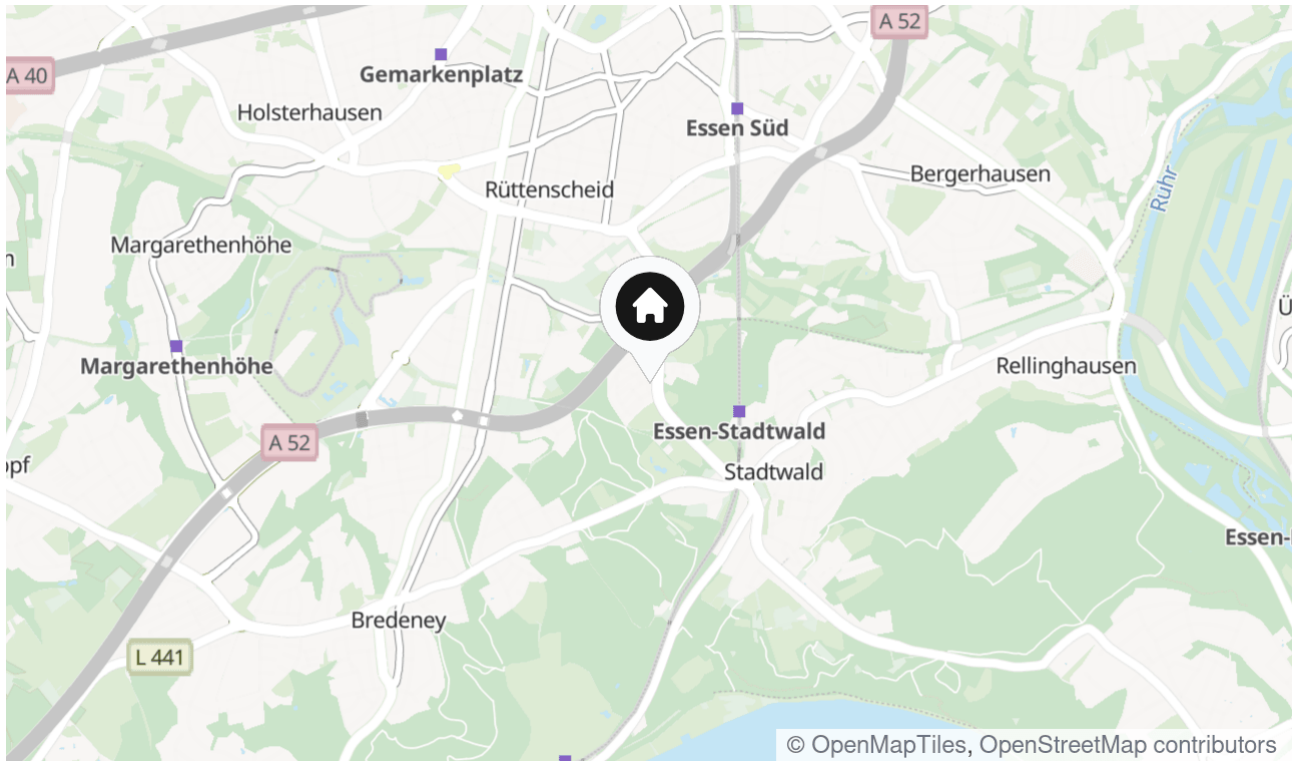
Der Charakter der Siedlung ist einzigartig und unverwechselbar: Die niedrigen, malerischen Putzbauten folgen dem Ideal der englischen Gartenstadt, verzichten auf strenge Symmetrie und schaffen durch geschwungene Straßen und großzügige Privatgärten eine idyllische, dörfliche Atmosphäre. Diese Gestaltung fördert ein starkes Gemeinschaftsgefühl und macht das Quartier ausgesprochen familienfreundlich und ruhig.

Die Lage im Stadtteil Essen-Stadtwald gehört zu den grünsten Adressen Essens. Der Stadtwald selbst zeichnet sich durch einen überdurchschnittlich hohen Grünanteil aus, liegt in unmittelbarer Nähe zum Schellenberger Wald sowie den Ruhrauen und bietet höchste Lebensqualität sowie vielfältige Möglichkeiten zur Naherholung. Essen selbst hat als ehemalige Industriemetropole und heutige Grüne Hauptstadt Europas einen beeindruckenden Wandel vollzogen und verbindet wirtschaftliche Stärke, kulturelle Vielfalt und Freizeitwert in idealer Weise.

Trotz der idyllischen, grünen Abgeschlossenheit ist die Anbindung exzellent. Der öffentliche Nahverkehr wird durch mehrere Buslinien sowie die nahe S-Bahn-Haltestelle Essen-Stadtwald gewährleistet, die eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und das gesamte Ruhrgebiet ermöglichen. Die Autobahnen A44 und A52 sind in wenigen Minuten erreichbar und garantieren eine zügige Anbindung an umliegende Metropolen wie Düsseldorf.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Kindergärten und Schulen sind zudem schnell erreichbar. Die Lage bietet somit das seltene Privileg, in einem historisch geschützten Ambiente

mit starkem Gemeinschaftssinn im grünen Stadtteil Stadtwald zu wohnen – perfekt kombiniert mit exzellenter Infrastruktur.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

Energieausweis

Befeuerungsart

Gas



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Schlafzimmer EG



Küche EG



Wohnzimmer EG



Essbereich EG



Schlafzimmer Souterrain



Badezimmer Souterrain



Terrasse



WIERIG
Immobilien GmbH

WIERIG APP

Jetzt herunterladen & registrieren!

Android
Download the App Now

iOS
Download the App Now

Hier gehts zum Download
Scan Me!

www.wierig.eu

The advertisement features a central smartphone displaying the app's interface. The interface includes a header with the WIERIG logo and 'WIERIG Immobilien GmbH', a navigation bar with icons for Home, Offers, My Area, and Profile, and a main content area with sections for 'Immobilienangebote', 'Markt', 'Projektentwicklung', 'BAUSERVICE', 'Ratgeber', and 'Mein persönlicher Bereich'. To the right of the phone are buttons for downloading the app on Android and iOS, a QR code for scanning, and a red button with the website URL 'www.wierig.eu'.

App

Kontakt

Wierig Immobilien GmbH

Frintroper Straße 414

45359 Essen

Telefon: 00491725832972

E-Mail: noah@wierig-immo.eu

Ihr Ansprechpartner

Herr Noah Wierig

Impressum

www.wierig.eu/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.wierig.eu

