



## Immobilien-Exposé

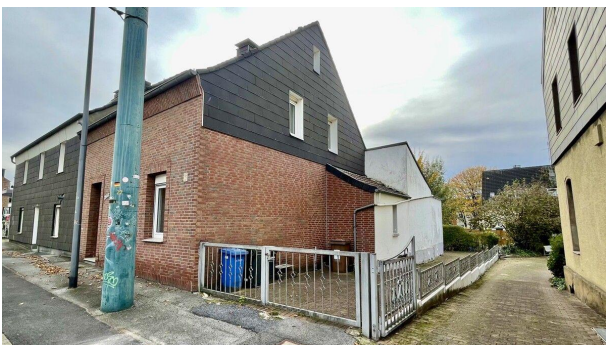
**\*\*\* RESERVIERT \*\*\* Charmantes  
Handwerkerhaus – Viel Potenzial für  
Ihre individuellen Wohnträume**

**Objekt-Nr.:**

**6289**

## Haus zum Kauf

in 45359 Essen



## Details

Wintergarten

Käuferprovision zzgl. USt.

**3,57 % inkl. MwSt.**

Wohnfläche (ca.) <b>121 m<sup>2</sup></b>	Zimmer <b>6</b>	Grundstück (ca.) <b>623 m<sup>2</sup></b>
Kategorie <b>Standard</b>	Anzahl Etagen <b>2</b>	Anzahl Schlafzimmer <b>2</b>
Anzahl Badezimmer <b>1</b>	Anzahl Stellplätze <b>1</b>	Anzahl separate WCs <b>1</b>
Anzahl Terrassen <b>1</b>	Baujahr <b>1903</b>	Stellplatzmiete <b>0 €</b>
Stellplätze <b>1</b>	Zustand <b>teil/vollrenovierungsbedürftig</b>	Dachform <b>Satteldach</b>
Bauweise <b>Massiv</b>	Unterkellert <b>Ja</b>	

## Beschreibung

Die angebotene Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1903, bietet auf ca. 121 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine hervorragende Grundlage für kreative Handwerker, die das Potenzial eines Hauses mit Geschichte nutzen möchten.

Auf einem rund 623 m<sup>2</sup> großen Grundstück, zentral in Essen-Bedingrade gelegen, wartet dieses charmante Haus darauf, mit modernen Renovierungen und Erweiterungen zu neuem Leben erweckt zu werden.

Das Haus besticht durch seinen großzügigen Garten, der Ihnen ausreichend Platz bietet, Ihre Gartenträume zu verwirklichen. Ergänzt wird das Angebot durch eine ca. 36 m<sup>2</sup> große Terrasse, die sich perfekt für entspannte Stunden im Freien eignet.

Im Erdgeschoss erwarten Sie das Wohnzimmer, die Küche und das Esszimmer. Von der Küche aus haben Sie direkten Zugang zu einem kleinen Wintergarten mit Blick auf den Garten sowie zum Gäste-WC. Zudem führt die Küche in einen Anbau, der zusätzlichen Raum bietet. Der Anbau umfasst ein kleines Durchgangszimmer, von dem aus zwei weitere Räume zugänglich sind. Der hintere Raum befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und eignet sich aktuell nicht mehr für eine Nutzung in seiner jetzigen Form.

Im Obergeschoss finden sich insgesamt drei gut geschnittene Räume, die Sie nach Ihren Bedürfnissen nutzen können. Über einen Flur gelangen Sie links ins Büro, das einen schönen Blick in den Garten bietet. Vom Büro aus erreichen Sie das Schlafzimmer. Auf der rechten Seite der Treppe liegt das moderne Tageslichtbad, welches 2022 saniert wurde. Es überzeugt mit einer ebenerdigen Dusche und modernen Fliesen. Ein weiteres Schlafzimmer rundet das Raumangebot ab.

Der Spitzboden des Hauses bietet Ihnen darüber hinaus wertvollen Stauraum. Hier lässt sich zusätzliches Potenzial ausschöpfen, sei es zur Aufbewahrung oder für zukünftige Erweiterungspläne.

Dieses Haus ist für Menschen mit Visionen genau das Richtige: Die Immobilie ist eine ideale Gelegenheit für Käufer, die handwerkliches Geschick mitbringen und sich ihr Traumhaus Schritt für Schritt selbst erschaffen wollen. Die Kombination aus einer zentralen Lage in Essen-Bedingrade und einem großzügigen Grundstück mit viel Gestaltungsspielraum macht diese Immobilie besonders interessant. Nutzen Sie die Gelegenheit, das Haus nach Ihren eigenen Vorstellungen zu modernisieren und ein Zuhause mit individuellem Charakter zu schaffen.

## **Ausstattung**

- + Baujahr: ca. 1903
- + Wohnfläche: ca. 121 m<sup>2</sup>
- + Grundstück: ca. 623 m<sup>2</sup>
- + Unterkellerung: Ja
- + Heizung: Nachtspeicherheizung
- + Dach: 1982
- + Fenster: 1986

**Erdgeschoss:**

- + Wohnzimmer, Küche, Esszimmer
- + Zugang zum Balkon und Anbau (Anbau mit Durchgangszimmer und zwei weiteren Räumen, + hinterer Raum in schlechtem Zustand, Abriss erforderlich)
- + Wintergarten mit Blick in den Garten
  
- + Großer Garten ca. 380 m<sup>2</sup> (länglich) + Terrasse ca. 9 m<sup>2</sup>
- + Zugang zum Garten und Anbau über Flur

**Obergeschoss (DG):**

- + Büro mit Blick in den Garten
- + Schlafzimmer
- + Modernes Bad (renoviert 2022) mit ebenerdiger Dusche und modernen Fliesen
- + Weiteres Schlafzimmer
  
- + Spitzboden (zusätzlicher Stauraum oder Abstellraum)

## **Sonstiges**

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

Der Energieausweis wird bei der Besichtigung vorgelegt.

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.

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.

## Lage & Umgebung

45359 Essen

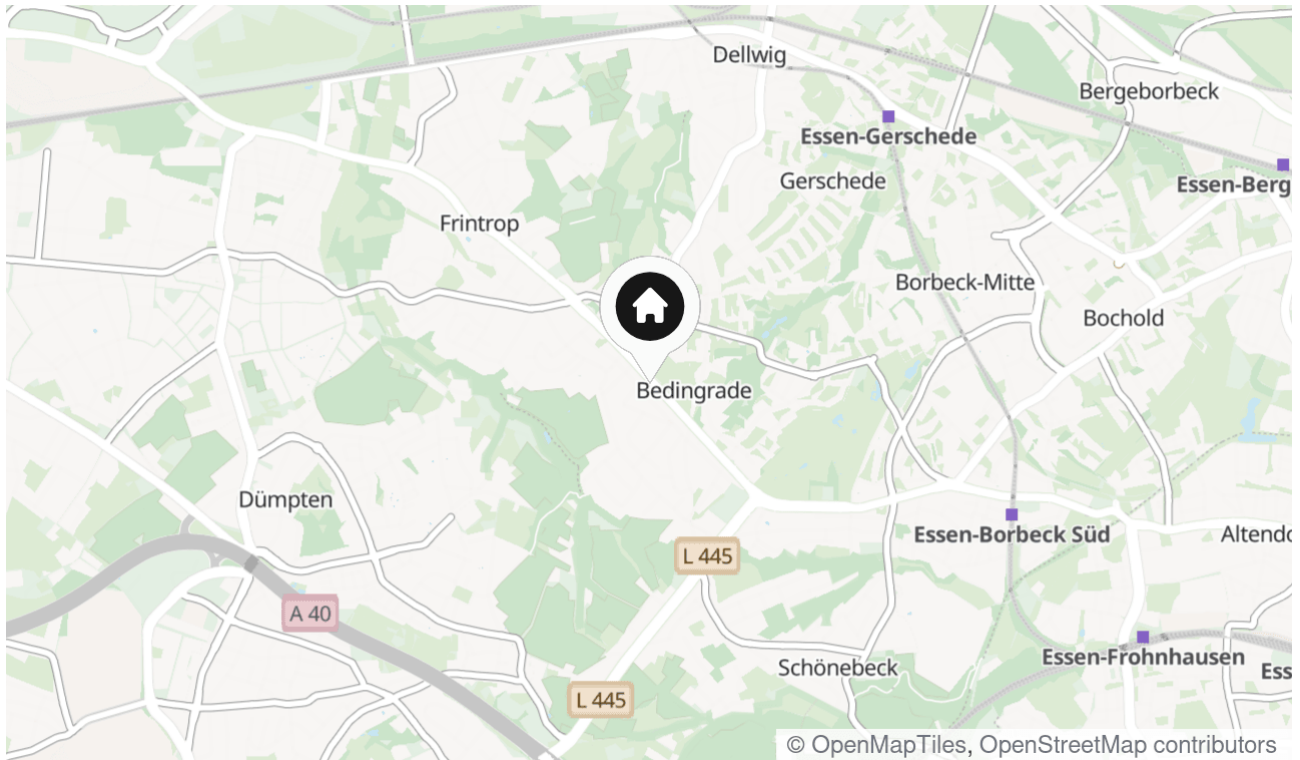
Die zentrale Lage in Essen-Bedingrade verbindet auf einzigartige Weise die Vorzüge des urbanen Lebens mit der Ruhe eines gewachsenen Stadtteils. Hier genießen Sie eine perfekte Mischung aus Komfort und Lebensqualität.

Für Familien und Kinder bieten die zahlreichen Spielplätze und Freiflächen viel Raum für Bewegung und Begegnung. Nur wenige Minuten entfernt lädt das Naturschutzgebiet Hexbachtal mit seiner landschaftlichen Vielfalt zu erholsamen Spaziergängen und Naturerlebnissen ein – ein wahres Paradies für Naturliebhaber.

Auch für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt: Kitas, Schulen und ärztliche Versorgung sind ebenso schnell erreichbar wie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken und der beliebte Frintroper Wochenmarkt. Für ausgedehnte Einkaufsbummel oder Freizeitmöglichkeiten sorgt das nahegelegene Westfield Centro in Oberhausen (ehemals CentrO) mit einer großen Auswahl an Shops, Restaurants und Attraktionen wie Sea Life oder der König-Pilsner-Arena.

Dank der exzellenten Verkehrsanbindung ist Bedingrade hervorragend vernetzt. Bus- und Bahnstationen sind fußläufig erreichbar, sodass Sie zügig ins Zentrum von Essen oder zum Hauptbahnhof gelangen. Autofahrer erreichen schnell die A40 oder A42 – ideal für Pendler, die das gesamte Ruhrgebiet ansteuern müssen.

Hier fördern lokale Vereine, Sportangebote und ein aktives Gemeinschaftsleben das soziale Miteinander. Die naturnahe Lage, gepaart mit modernen Infrastruktureinrichtungen und kurzen Wegen, macht Bedingrade zu einem perfekten Ort für alle, die Ruhe, Familienfreundlichkeit und eine gute Erreichbarkeit schätzen.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Hausfront



Hausfront



Garten



Eingang



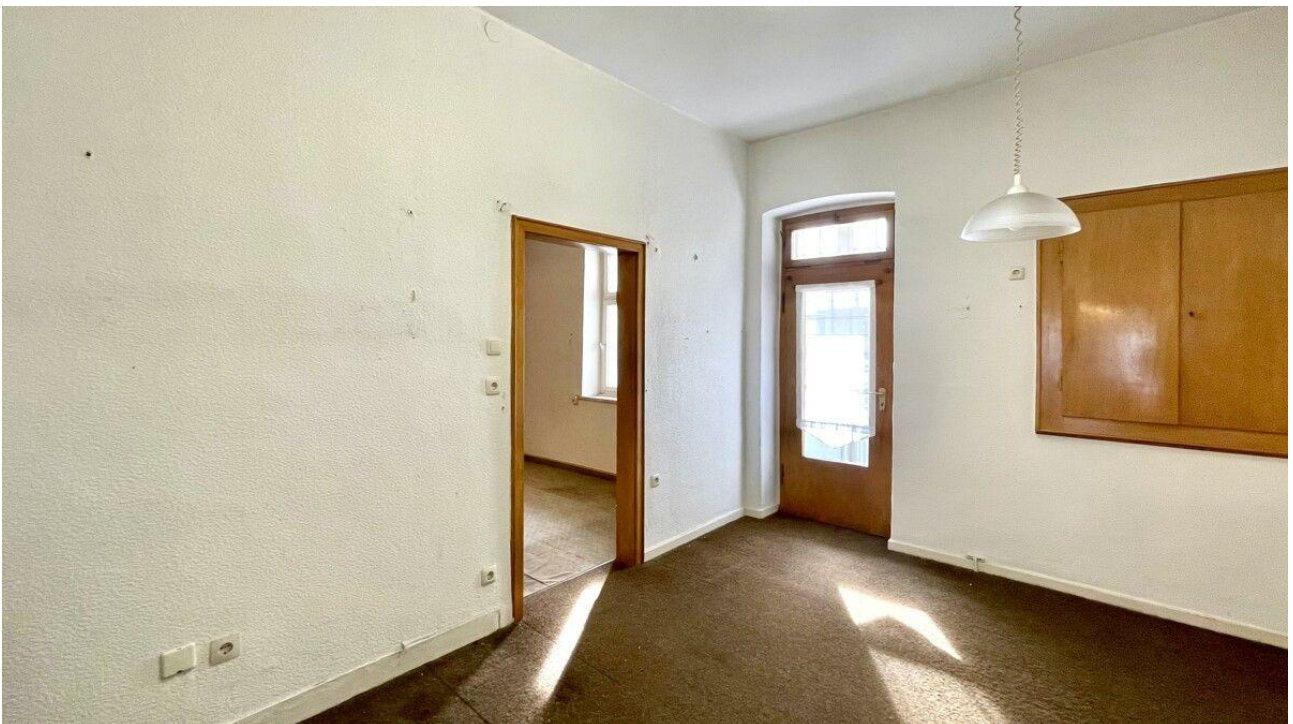
Wohnzimmer



Wohnzimmer



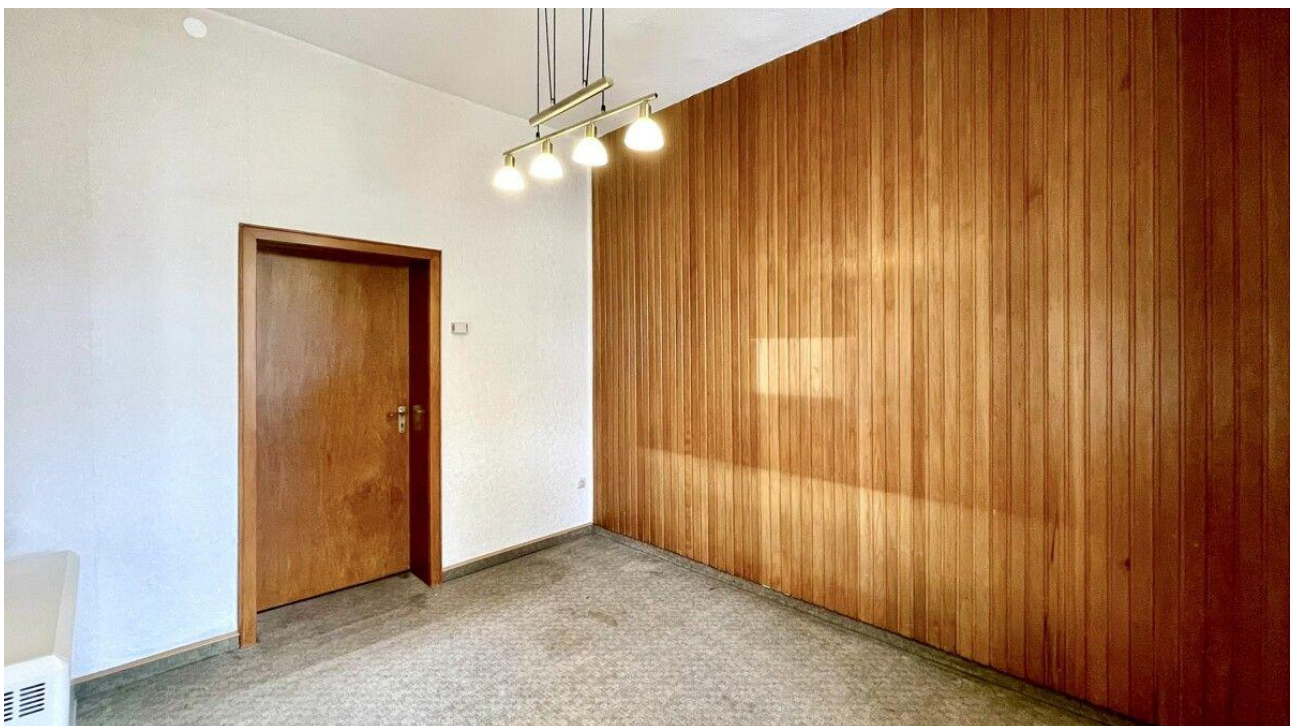
Küche



Küche



Esszimmer



Esszimmer



Wintergarten



Wintergarten



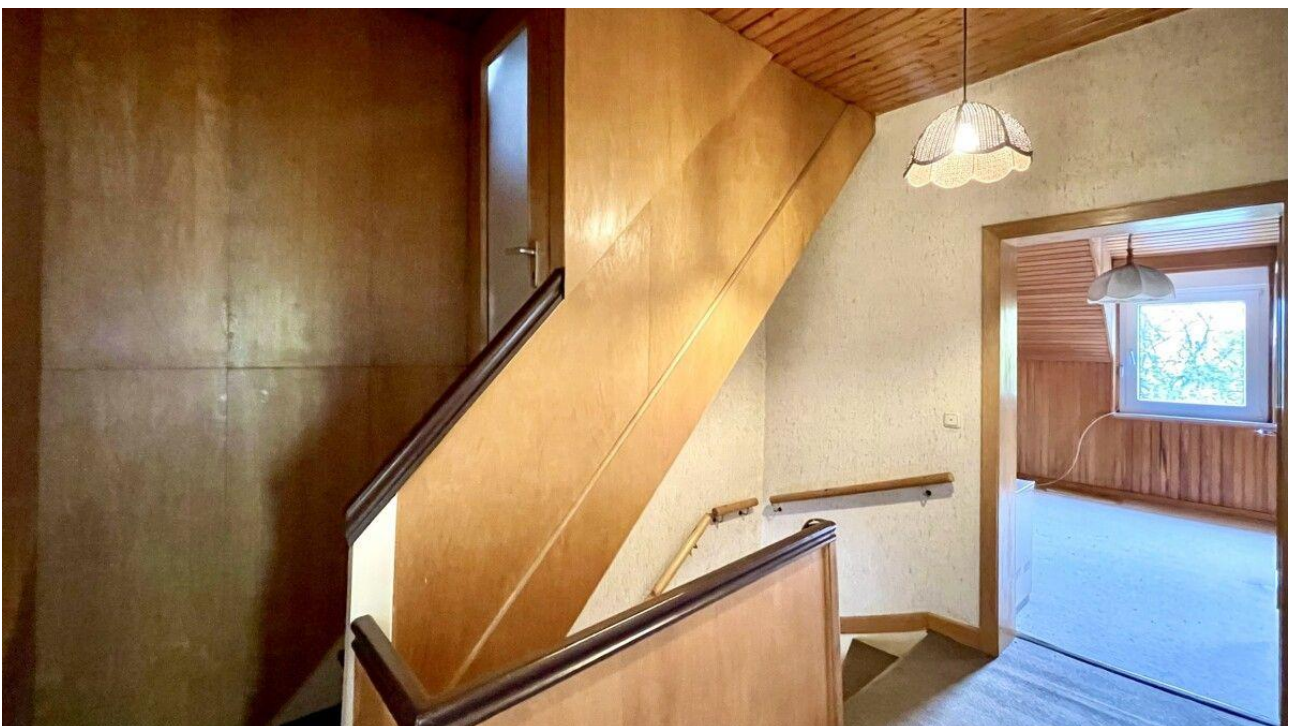
Anbau



Anbau



Anbau



Flur



Büro



Büro



Schlafzimmer



Bad OG



Schlafzimmer 2

## 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](http://www.wierig.eu)

Fördermöglichkeiten

## Kontakt

### **WIERIG Immobilien GmbH**

Frintroper Str. 414

45359 Essen

Telefon: 004920160997940

E-Mail: [info@wierig-immo.eu](mailto:info@wierig-immo.eu)

### **Ihr Ansprechpartner**

Herr Marc Wierig

### **Impressum**

[www.wierig.eu/impressum/](http://www.wierig.eu/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.wierig.eu](http://www.wierig.eu)

