



**Immobilien-Exposé**

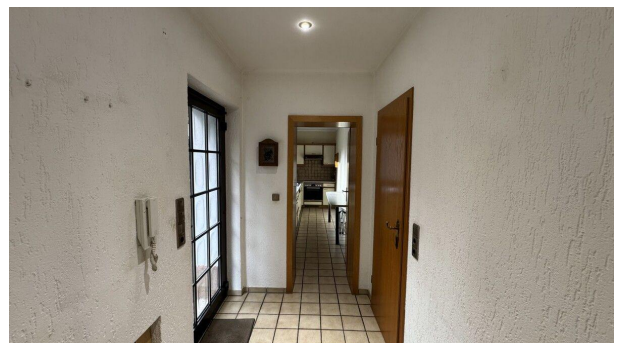
**Doppelhaus mit zwei Wohneinheiten,  
Garten & Doppelgarage – Essen-Borbeck-  
Mitte**

**Objekt-Nr.:**

**6288**

## Haus zum Kauf

in 45355 Essen / Borbeck-Mitte



## Details

Kabel/Sat-TV

Käuferprovision zzgl. USt.

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

Wohnfläche (ca.)

**200 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**6**

Grundstück (ca.)

**400 m<sup>2</sup>**

Anzahl Etagen

**2**

Anzahl Schlafzimmer

**4**

Anzahl Badezimmer

**2**

Anzahl Stellplätze

**2**

Anzahl separate WCs

**2**

Anzahl Terrassen

**1**

Baujahr

**1904**

Stellplatzpreis (Garage)

**0 €**

Garagenanzahl

**2**

Zustand

**teil/vollrenovierungsbedürftig**

Bauweise

**Massiv**

Unterkellert

**Ja**

Boden

**Stein, Parkett**

## Beschreibung

Zum Verkauf steht ein in zwei Wohneinheiten aufgeteiltes Doppelhaus auf einem gemeinsamen Grundstück in Essen-Borbeck-Mitte. Das Objekt ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in zwei rechtlich selbstständige Wohneinheiten aufgeteilt. Beide Einheiten befinden sich im Eigentum eines Eigentümers und werden ausschließlich gemeinsam veräußert.

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 200 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf zwei separate Wohneinheiten mit jeweils eigenem Hauseingang. Das Gebäude wurde im Jahr 1904 in massiver Bauweise errichtet und in den 1980er-Jahren umfassend renoviert. Beide Wohneinheiten werden über separate

Gasheizungen beheizt, die sich beide im Hausnummer-21-Bereich befinden und vor ca. 10 Jahren erneuert wurden.

In der linken Wohneinheit (Hausnummer 21) ist im Erdgeschoss eine Fußbodenheizung vorhanden, in beiden Einheiten erfolgt die Beheizung ansonsten über raumweise Heizkörper. Elektrische Rollläden sind ausschließlich im Erdgeschoss der Hausnummer 21 installiert. Das Dach sowie die Fenster stammen überwiegend aus den 1980er-Jahren. Die Außenfassade wurde vor ca. 17 Jahren gedämmt. Der Kellerbereich der linken Einheit (Hausnummer 21) ist ausgeschachtet und bietet zusätzliche Nutzfläche.

Das ca. 400 m<sup>2</sup> große Grundstück verfügt über einen Gartenbereich in rückwärtiger Lage. Hinter dem Grundstück befinden sich Kleingartenanlagen, wodurch eine ruhige Wohnlage gegeben ist. Zum Objekt gehört eine genehmigte Doppelgarage mit elektrischem Tor und Spitzboden. Ein Stromanschluss ist vorhanden, eine Wallbox-Nachrüstung ist möglich.

#### Wohneinheit Hausnummer 21

Die Wohneinheit verfügt über eine Wohnfläche von ca. 96 m<sup>2</sup> und umfasst insgesamt drei Zimmer. Die Einheit ist derzeit leerstehend. Der Zugang erfolgt über einen seitlichen Hauseingang.

Im Erdgeschoss befindet sich der Wohnbereich mit Wendeltreppe, die sowohl in den Keller als auch in das Obergeschoss führt. Die Küche ist schmal geschnitten und entspricht in ihrer Breite dem angrenzenden Flur. Im Obergeschoss befinden sich ein Schlafzimmer sowie ein Kinderzimmer. Das Badezimmer ist mit Fenster, Dusche und Badewanne ausgestattet; Waschbecken und WC wurden vor einigen Jahren erneuert.

Die Wohneinheit befindet sich insgesamt in einem renovierungsbedürftigen Zustand.

#### Wohneinheit Hausnummer 23

Die Wohneinheit verfügt über eine Wohnfläche von ca. 104 m<sup>2</sup> und umfasst ebenfalls drei Zimmer. Das Hauptbadezimmer befindet sich im Erdgeschoss, ein Gäste-WC im Obergeschoss. Die Einheit ist seit ca. 13 Jahren an die aktuellen Mieter vermietet. Im Jahr 2000 wurden in dieser Wohneinheit unter anderem die Elektrik sowie weitere Bereiche renoviert.

Es besteht eine Ausbaureserve für diese Wohneinheit.

Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieter werden keine Innenaufnahmen der Wohneinheit Hausnummer 23 im Internet veröffentlicht. Selbstverständlich wird diese Wohneinheit im Rahmen einer persönlichen Besichtigung vollständig gezeigt.

## Ausstattung

- + In zwei Wohneinheiten aufgeteiltes Doppelhaus (WEG), gemeinsamer Verkauf
- + Zwei separate Hauseingänge
- + Gesamtwohnfläche ca. 200 m<sup>2</sup>
- + Eine Wohneinheit vermietet, eine Einheit frei verfügbar
- + Gasheizung für beide Haushälften jeweils
- + Fußbodenheizung im Erdgeschoss (Nr.21) in der linken Einheit sonst raumweise Heizkörper
- + Doppelgarage mit elektrischem Tor
- + Garten in ruhiger, rückwärtiger Lage
- + elektr. Rolläden im EG der linken Einheit

## Sonstiges

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

Bitte haben Sie Verständnis dafür, das wir aktuell keine Fotos von der vermieteten Einheit zur Verfügung stellen können. Dies würden wir dann im Rahmen einer Besichtigung näher zeigen.

Der Energieausweis wird zur 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.

## Lage & Umgebung

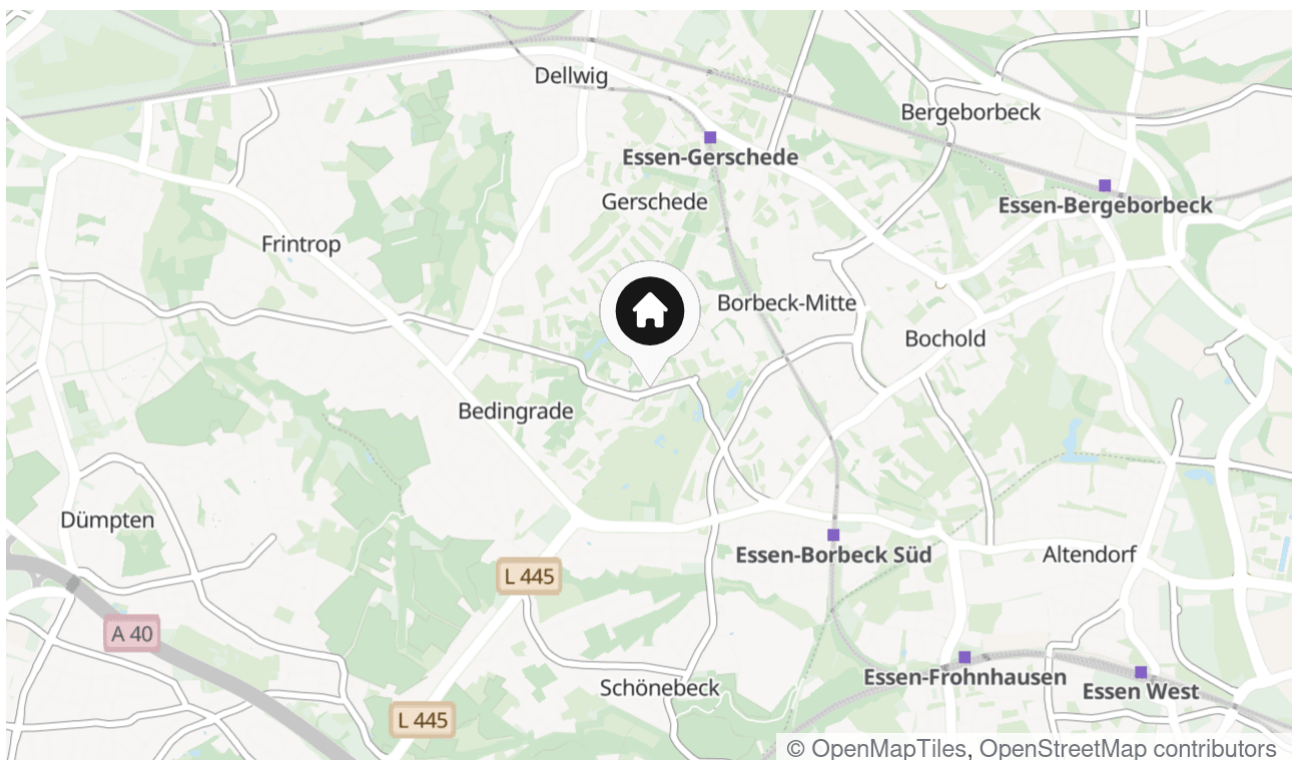
45355 Essen / Borbeck-Mitte

Das angebotene Doppelhaus befindet sich in Essen-Borbeck-Mitte, in einer ruhigen Seitenstraße innerhalb einer verkehrsberuhigten Tempo-30-Zone. Der Schlosspark Borbeck ist fußläufig erreichbar und bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Gleichzeitig liegt die Immobilie im gewachsenen Ortskern von Borbeck und damit in unmittelbarer Nähe zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Borbeck zählt zu den gefragten Stadtteilen im Nordwesten von Essen und verfügt über eine gute Verkehrsanbindung. Die Autobahnen A40 und A42 sowie mehrere Straßenbahn- und Buslinien gewährleisten eine schnelle Erreichbarkeit der Essener Innenstadt sowie der umliegenden Stadtteile.

Das Zentrum von Borbeck bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Angeboten und Dienstleistern. Schulen, Kindergärten, Ärzte und weitere Infrastruktureinrichtungen befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung.

Insgesamt zeichnet sich die Lage durch eine ausgewogene Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, guter Infrastruktur und der Nähe zu Grün- und Erholungsflächen aus.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Befeuerungsart

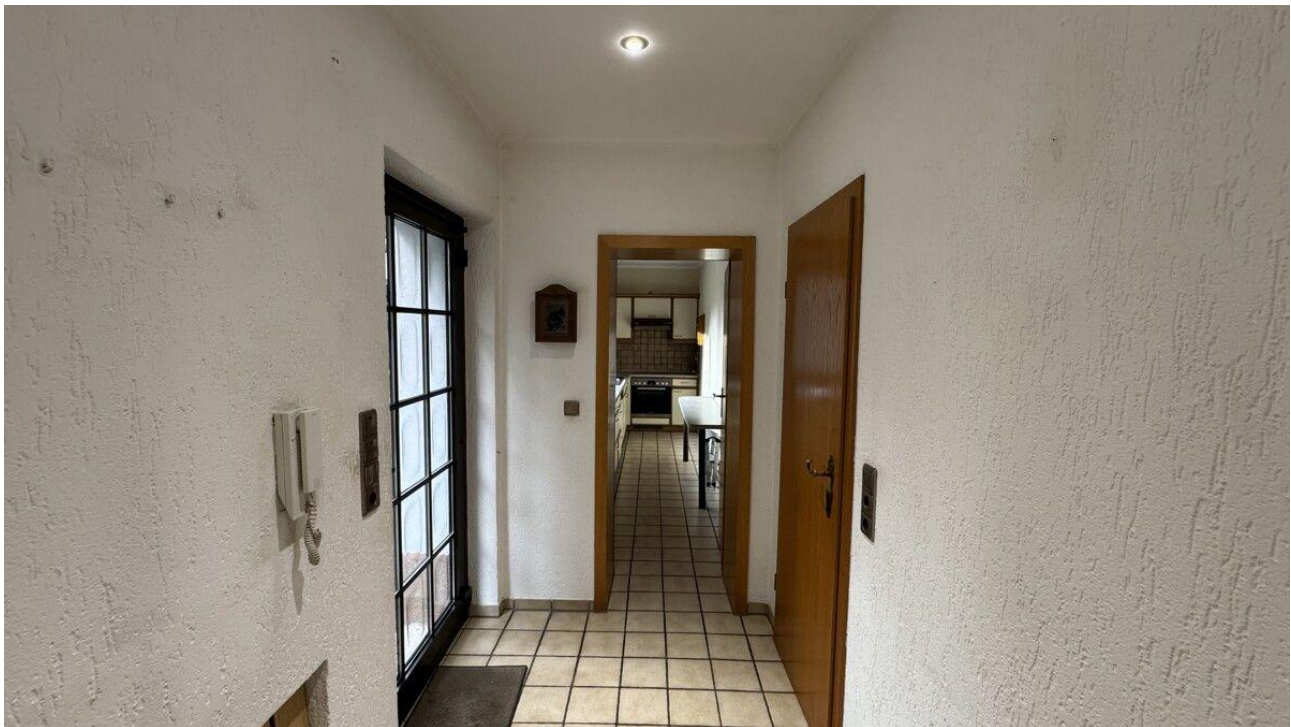
**Gas**



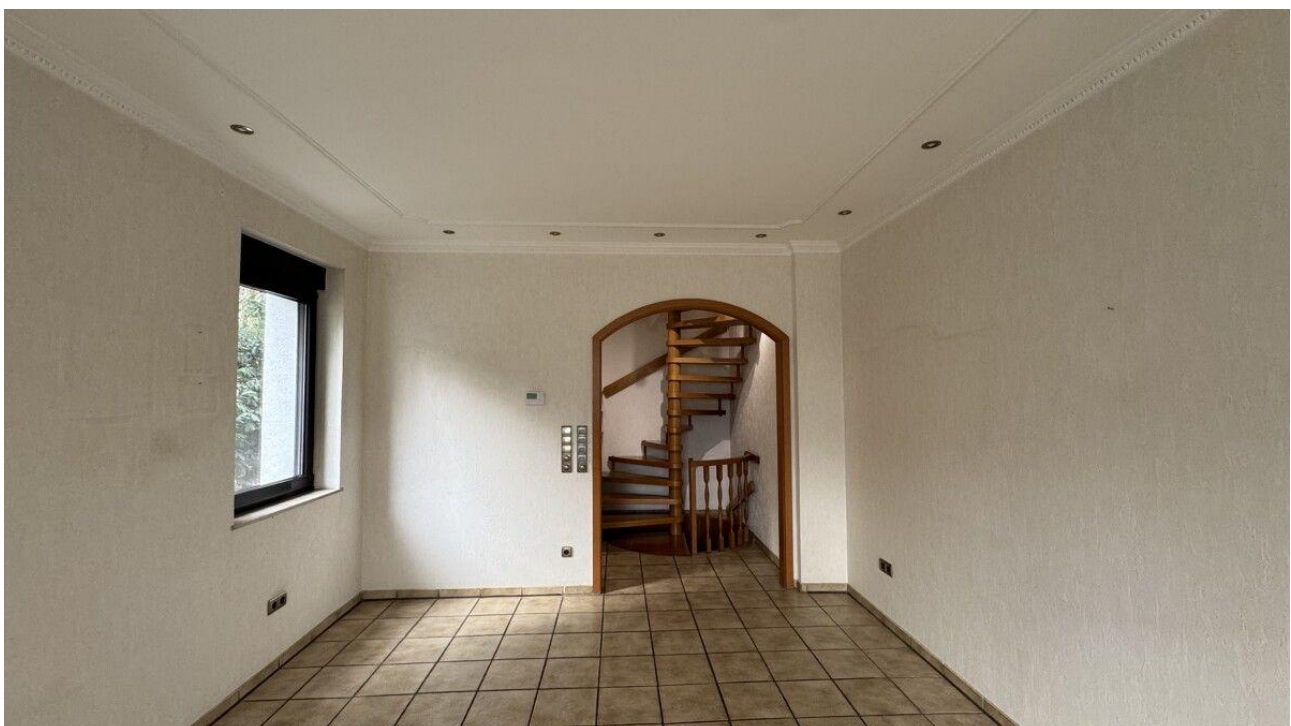
Außenansicht



Außenansicht



Diele



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche



Schlafzimmer DG



Schlafzimmer DG



Rückansicht



Garten



Garage

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

App

## Kontakt

### **Wierig Immobilien GmbH**

Frintroper Straße 414

45359 Essen / Frintrop

Telefon: 00491622696508

E-Mail: rebecca@wierig.eu

### **Ihr Ansprechpartner**

Frau Rebecca Wierig

### **Impressum**

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

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

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

