

Renovierungsbedürftige Doppelhaushälfte mit großem Ausbaupotenzial

45257 Essen / Kupferdreh, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt ID: MM-005829



Wohnfläche ca.: **85 m²** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **269.000 EUR**



Renovierungsbedürftige Doppelhaushälfte mit großem Ausbaupotenzial

Objekt ID	MM-005829
Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus
Adresse	45257 Essen / Kupferdreh Nordrhein-Westfalen
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	85 m ²
Grundstück ca.	466 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Terrassen	1
Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Baujahr	1935
Zustand	renovierungsbedürftig
Ausstattung	Standard
Bauweise	Massiv
Ausstattung / Merkmale	Garage, Massivbauweise, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. Mehrwertsteuer
Kaufpreis	269.000 EUR



Objektbeschreibung

Die Aufteilung erfolgt im Erdgeschoss mit einem einladenden Wohnbereich und einer Küche, die direkt an die Terrasse und den Garten angrenzt. Diese Gestaltung schafft eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich und bietet zahlreiche Möglichkeiten für gemütliche Stunden im Freien und gesellige Zusammenkünfte. Im Obergeschoss erwarten Sie zwei geräumige Schlafbereiche, während das Dachgeschoss mit seiner optimalen Deckenhöhe zusätzlichen Raum für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist das Potenzial für eine deutliche Erhöhung der Wohnfläche durch einen möglichen Anbau. Mit einer geschickten Planung und Umsetzung können Sie Ihren Wohnraum nach Ihren persönlichen Bedürfnissen erweitern und zusätzlichen Komfort schaffen. Von der Einrichtung eines Home-Office-Bereichs bis hin zur Schaffung eines großzügigen Hobbyraums sind Ihren Gestaltungswünschen keine Grenzen gesetzt.

Darüber hinaus sollte bei der Renovierung auch ein vernünftiges Energiekonzept berücksichtigt werden. Die Integration energieeffizienter Maßnahmen wie verbesserte Wärmedämmung, moderne Heiztechnik und die Nutzung erneuerbarer Energien kann nicht nur die Energieeffizienz des Hauses verbessern, sondern auch langfristig zu Einsparungen bei den Energiekosten führen.

Die Lage in einer ruhigen Wohngegend in Essen-Kupferdreh bietet zudem eine hohe Lebensqualität. Die Nähe zur Natur und eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentlichen Verkehrsmitteln machen diese Immobilie zu einem attraktiven Wohnort für Familien und Berufstätige.

Ausstattung

- Doppelhaushälfte
- In guter Lage von Essen Kupferdreh
- 3 Zimmer
- 85,00 m² Wohnfläche
- 466,00 m² Grundstück
- Anbau sehr wahrscheinlich möglich, siehe Baugesetzbuch § 34
- gelungener Grundriss
- Lichtdurchfluteter Schlaf- und Wohnbereich
- Badezimmer mit Dusche und Wanne
- großer Garten
- Garage
- Baujahr 1935
- Bodenwert: ca. 187.000,00 €

Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und



Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung vorbehalten. Aufgrund des Gesetzes über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz - GwG) von 2008 sind wir im Zuge der allgemeinen Sorgfaltspflicht dazu verpflichtet, spätestens wenn Kaufinteresse bekundet wird, Ihre Personalien zu überprüfen und dies auch dem Gesetzgeber gegenüber nachzuweisen. Bitte haben Sie daher Verständnis, dass wir eine Kopie Ihres Personalausweises anfertigen müssen. Diese sowie sämtliche Daten werden durch uns selbstverständlich streng vertraulich behandelt. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen des Kunden ist der Sitz unserer Firma. Ist der Kunde Kaufmann im Sinne des HGB ist Gerichtsstand der Sitz unserer Firma.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	20.03.2034
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1935
Primärenergieträger	Strom
Endenergiebedarf	283,20 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	H



Lage

In zentraler Lage von Kupferdreh, unweit von der Ruhr entfernt, werden Ihnen zahlreiche Möglichkeiten geboten. Die Lage zeichnet sich sowohl durch eine hervorragende Verkehrsanbindung, als auch durch ihre Nähe zur Natur aus: Der naheliegende Baldeneysee ist ein beliebtes Ziel für sportliche Aktivitäten und Erholung in der Natur. Sportbegeisterte finden hier Ihren Seelenfrieden. Wassersportarten wie Segeln, Kanufahren, Stand-up-Paddeln und Windsurfen sind am Baldeneysee besonders beliebt. Mit seinen weitläufigen Wasserflächen und dem oft vorhandenen Wind bietet der See ideale Bedingungen für diese Aktivitäten. Segelvereine und Schulen bieten Kurse für Anfänger und Fortgeschrittene an. Die gut ausgebaute Uferpromenade des Baldeneysees eignet sich auch hervorragend für Jogging, Radfahren und Inline-Skaten.

Über die ehemalige Eisenbahnbrücke gelangt man in das Heisinger Vogelschutzgebiet "Heisinger Bogen". Vogelliebhaber können sich hier sattsehen.

Einkäufe für den täglichen Bedarf erledigen Sie bequem im Kupferdreher Zentrum. Ob Supermarkt, Ärzte oder Bäckerei: Alles ist hier vorhanden! Für Besorgungen über den alltäglichen Bedarf hinaus ist auch die Essener Innenstadt über die Wuppertaler Str. bequem erreichbar. Durch seine Schulen und Kindergärten ist Kupferdreh auch für junge Familien interessant.





Terrasse Ansicht 1



Terrasse Ansicht 2



Garten Ansicht 1



Garten Ansicht 2



Außenansicht

