

*** V E R K A U F T * Ein- bis Dreifamilienhaus in Essen-Burgaltendorf**

45289 Essen / Burgaltendorf, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: MM-005721



Wohnfläche ca.: **266 m²** - Zimmer: **11** - Kaufpreis: **699.000 EUR**



*** V E R K A U F T * Ein- bis Dreifamilienhaus in Essen-Burgaltendorf**

Objekt ID	MM-005721
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	(Burgaltendorf) 45289 Essen / Burgaltendorf Nordrhein-Westfalen
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	266 m²
Nutzfläche ca.	160 m²
Grundstück ca.	707 m²
Zimmer	11
Schlafzimmer	7
Badezimmer	3
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1927
Zustand	gepflegt
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	2
Garagen	2 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Keller, Massivbauweise, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. Mehrwertsteuer
Kaufpreis	699.000 EUR



Objektbeschreibung

Willkommen zu einem exklusiven Angebot in Essen-Burgaltendorf! Dieses historische Ein- bis Dreifamilienhaus, erbaut im Jahr 1927 in Massivbauweise, bietet nicht nur eine Fülle von Möglichkeiten, sondern auch Raum für individuelle Gestaltungsträume.

Das Anwesen präsentiert sich mit drei voneinander getrennten Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von rund 266 m² als ein Ort mit Potenzial und Geschichte. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine großzügige Wohnung mit 132,00 m² Fläche, jedoch bedarf sie vor Bezug einer Modernisierung. Hier bietet sich die Möglichkeit, den Echtholzparkettfußboden teilweise in das neue Wohnkonzept mit einzubeziehen, wodurch ein harmonisches Zusammenspiel zwischen Tradition und Moderne entsteht. Die Wohnung im Erdgeschoss beeindruckt mit einem geräumigen Wohnzimmer, bis zu 4 potenziellen Schlafzimmern, einer Küche mit Abstellkammer, einem separaten Esszimmer und einer großzügigen Terrasse von rund 20,00 m², die perfekt für entspannte Momente im Freien geeignet ist.

Das 1. Obergeschoss beherbergt eine bereits modernisierte Wohnung mit einer Wohnfläche von rund 82,00 m². Sie bietet ein Wohnzimmer, zwei potenzielle Schlafzimmer, eine Küche, ein Badezimmer und eine atemberaubende Terrasse von rund 36 m², die sich oberhalb des Esszimmers im Erdgeschoss befindet und einen malerischen Blick ins Grüne bietet.

Das Dachgeschossapartment erstreckt sich über etwa 52,00 m² und verfügt über ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine Küche und ein Badezimmer. Eine Auszugtreppe führt zu einem zusätzlichen Spitzgiebel, der ideal als Lagerfläche für nicht alltäglich benötigte Dinge genutzt werden kann, was zusätzlichen Stauraum schafft.

Das Grundstück erstreckt sich über 707,00 m² und bietet ausreichend Platz für Outdoor-Aktivitäten, für Gartenliebhaber und dient zusätzlich als Paradies für Kinder.

Das Haus wurde im Jahr 1962 um einen Anbau erweitert, und das Dachgeschoss wurde im Jahr 1982 ausgebaut, alles mit den erforderlichen Baugenehmigungen. Im Jahr 2011 wurde die Wohnung im 1. Obergeschoss vollständig und die Wohnung im Dachgeschoss teilweise saniert, was einen modernen Wohnkomfort garantiert.

Im Kellergeschoss befindet sich ein großzügiger Hobbyraum, welcher sich ideal für Geburtstage und Familienfeiern jeglicher Art eignet, sowie ein separates WC. Zusätzlich bietet der Keller ausreichend Lagerfläche und die Möglichkeit, eine Waschküche einzurichten.

Das Haus wird komplett freigezogen und ohne laufende Mietverträge verkauft, was es sowohl für Kapitalanleger als auch für Familien zur vollen oder teilweisen Eigennutzung attraktiv macht. Mit zwei PKW-Garagen und einem zusätzlichen Außenstellplatz stehen ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Dieses einzigartige Anwesen bietet eine seltene Gelegenheit, in eine historische Immobilie mit modernem Komfort und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten einzutauchen. Nutzen Sie diese Chance und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!



Ausstattung

Alles auf einen Blick:

- Baujahr 1927
- Erweiterung Anbau 1962
- Ausbau Dachgeschoss 1982, teilweise Modernisierung 2011
- Modernisierung 1. Obergeschoss 2011
- 707,00 m² Grundstück
- ca. 266,00 m² Wohnfläche
- EG: 132,00 m² zzgl. Terrasse / 1. OG: 82,00 m² zzgl. Terrasse / DG: 52,00 m²
- Gas-Zentralheizung (Baujahr 2003) für die Wohnungen EG und 1. OG
- separate Gas-Therme für die Wohnung im DG
- Fenster teilweise in 2011 erneuert
- Rollläden
- großer Hobbyraum im Keller mit zusätzlichem WC
- ca. 160,00 m² Nutzfläche im Kellergeschoss
- Objekt wird komplett freigezogen verkauft
- komplette Eigennutzung oder Eigennutzung (mit teilweiser Vermietung) möglich

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	30.06.2029
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1927
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	216,70 kWh/(m ² ·a)



Energieeffizienzklasse

G



Lage

Burgaltendorf zählt zu den beliebtesten Essener Stadtteilen und hat sich seinen dörflichen Charakter über die Jahre bewahren können. Dieser Standort ist heute durch Wohngebiete, etwas Landwirtschaft und die Ruine der Burg Altendorf geprägt, die um 1180 erbaut wurde. Mit dieser Wohnlage haben Sie alle Annehmlichkeiten direkt vor der Tür, ob Bäcker, Apotheke oder Lebensmittelladen: Alles ist fußläufig in wenigen Schritten erreichbar. Eine Bushaltestelle garantiert durch die Buslinien SB 15 und 180/166 eine schnelle Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Durch eine Grundschule mit Ganztagsbetreuung und mehrere Kindergärten bietet Burgaltendorf ein familienfreundliches Umfeld. Die Auffahrten zur B 227 bzw. A 46 sind in wenigen Minuten erreicht. Aber auch die Freizeit kommt nicht zu kurz: Zahlreiche Jogging- und Fahrradstrecken bringen Abwechslung in die sportliche Tagesgestaltung.





Straßenansicht



Wohnung EG (Einrichtungsbeispiel)



Schlafzimmer EG



Diele EG



Einrichtungsbeispiel



Kinderzimmer EG





Badezimmer EG



Badezimmer EG



Kinderzimmer EG



Einrichtungsbeispiel



Wohnzimmer EG



Einrichtungsbeispiel





Esszimmer EG



Küche EG



Terrasse EG



Wohnung 1. OG (Wohnzimmer)



Schlafzimmer OG



Kinderzimmer OG





Küche OG



Badezimmer OG



Terrasse OG



Wohnung DG (Einrichtungsbeispiel)



Wohnbereich DG



Schlafzimmer DG





Einrichtungsbeispiel



Einrichtungsbeispiel



Hobbyraum



Hobbyraum



Gartenansicht

