

Essen / Heidhausen

# Liebe auf den 2. Blick! Ihr neues Zuhause mit vielen Möglichkeiten!

????????? ??????????: 24029033



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 935.000 EUR • ??????????: ca. 188 m<sup>2</sup> • ??????????: 7.5 • ??????? ????: 1.540 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24029033 - 45239 Essen / Heidhausen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24029033 - 45239 Essen / Heidhausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24029033	????? ???????	935.000 EUR
????????????	ca. 188 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	7.5		
???????????? ??? ??????????	5		
??????????	3	????? ??????????????	2020
????? ??????????????	1962	???????????????????? ??????	ca. 59 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	3 x ???????, 2 x ?????	????????	?????????, ???????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24029033 - 45239 Essen / Heidhausen

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	??????	????????? ??????? ????????????	146.50 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	03.12.2034	???????????? ????????????? ??????????	E
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ????????????????	1962

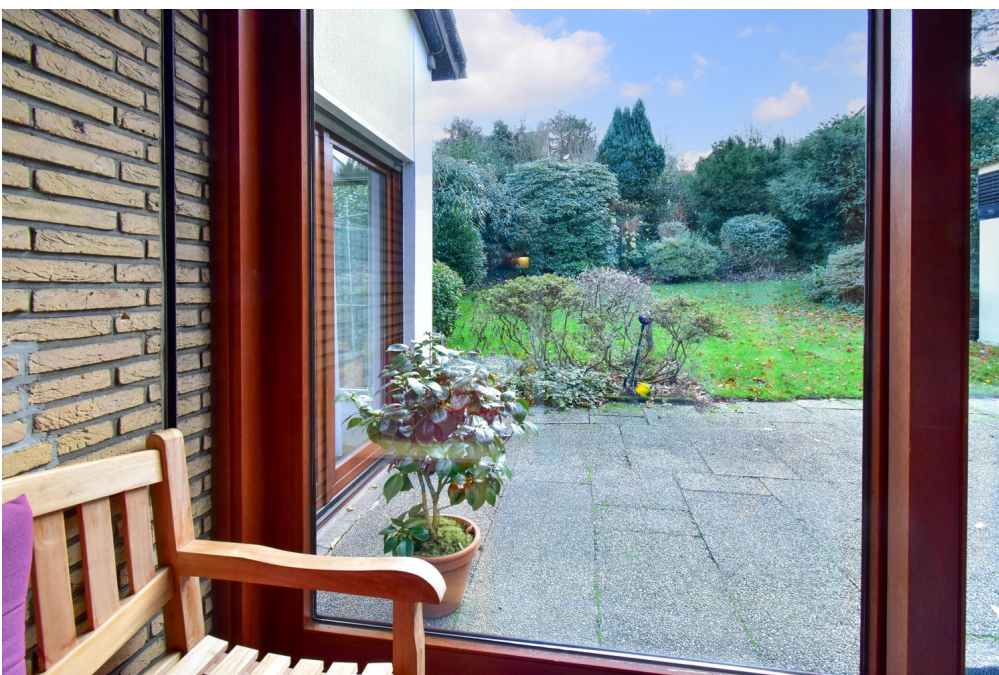
???????? ??????????: 24029033 - 45239 Essen / Heidhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24029033 - 45239 Essen / Heidhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24029033 - 45239 Essen / Heidhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24029033 - 45239 Essen / Heidhausen

?? ?????????





???????? ??????????: 24029033 - 45239 Essen / Heidhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24029033 - 45239 Essen / Heidhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24029033 - 45239 Essen / Heidhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24029033 - 45239 Essen / Heidhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24029033 - 45239 Essen / Heidhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24029033 - 45239 Essen / Heidhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24029033 - 45239 Essen / Heidhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24029033 - 45239 Essen / Heidhausen

?? ?????????





???????? ??????????: 24029033 - 45239 Essen / Heidhausen

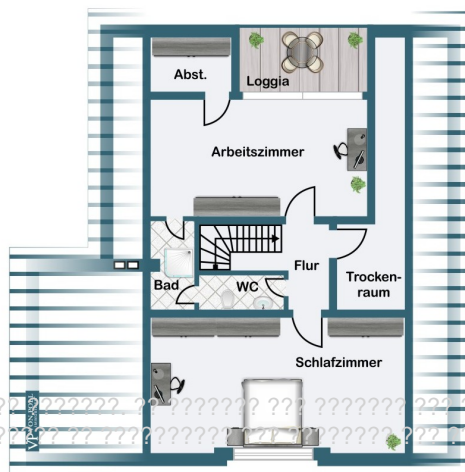
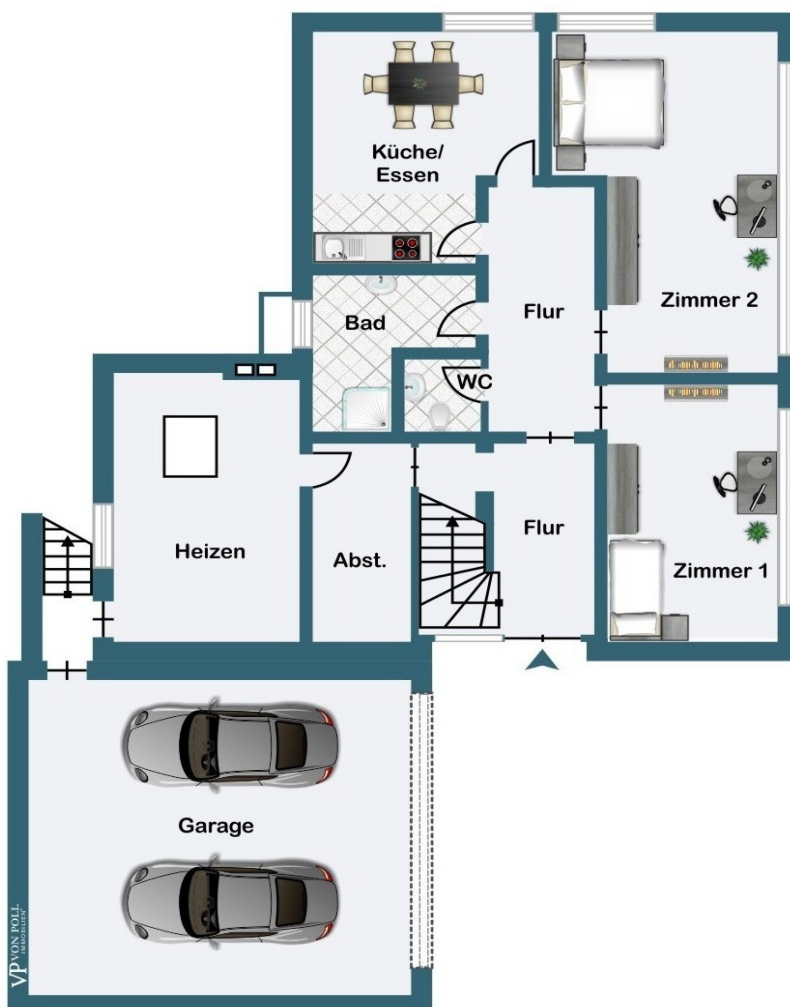
?? ?????????



??????? ???????: 24029033 - 45239 Essen / Heidhausen

??????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ?????? ?? ?????? ?? ?? ?????? ??? ?? ??????. ??? ??  
 ????? ???, ??? ?????? ?? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??????

???????? ??????????: 24029033 - 45239 Essen / Heidhausen

??? ?????? ???????????

Dieses schöne Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1962, vereint zeitlosen Charme mit großzügigen Flächen. Mit einer Gesamtfläche von ca. 245 m<sup>2</sup>, davon ca. 188 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche, und einem großzügigen Grundstück von ca. 971 m<sup>2</sup> zzgl. eines weiteren, durch einen Fußweg getrennten Grundstücks von 568 m<sup>2</sup> bietet es viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Nutzfläche im Dachgeschoss kann mit einem Umnutzungsantrag zur Wohnfläche umgewandelt werden. Dieses Anwesen ist ideal für Familien oder Paare, die ein Zuhause suchen, das Platz für Entfaltung und kreative Ideen bietet. Untergeschoss: Helle Wohnräume und praktische Aufteilung Im Untergeschoss empfängt Sie eine Diele, die zu den einzelnen Räumen führt. Hier finden Sie ein helles Schlafzimmer mit einer großen Fensterfront, die viel Tageslicht hereinlässt. Das angrenzende Wohnzimmer ist dank zahlreicher Fenster ebenfalls lichtdurchflutet und bietet eine behagliche Atmosphäre. Der separate Essbereich, der durch eine Fenstertür direkten Zugang zum Garten bietet, schafft eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Das Untergeschoss wird durch ein Badezimmer und ein separates Gäste-WC ergänzt. Zusätzlich stehen zwei Kellerräume zur Verfügung, von denen einer die Heizungsanlage beherbergt. Erdgeschoss: Großzügiges Wohnen mit einem Wintergarten Das Erdgeschoss, erreichbar über eine elegante Treppe, beeindruckt durch seine großzügige Raumaufteilung. Hier befindet sich ein Arbeitszimmer, das vielseitig genutzt werden kann, sowie ein weitläufiger Wohn- und Essbereich, der durch seinen direkten Zugang zum Wintergarten besticht. Der Wintergarten, lichtdurchflutet und offen, verbindet das Haus auf harmonische Weise mit dem umgebenden Garten und dem angrenzenden Schwimmbad. Eine geschlossene Küche bietet ausreichend Platz für Kochfreuden, während das Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC den Komfort auf dieser Ebene vervollständigt. Dachgeschoss: Gemütlicher Wohnraum unter dem Dach Das wohnlich ausgebaute Dachgeschoss bietet zwei gemütliche Schlafräume, die Raum für Erholung und Individualität schaffen. Ein zusätzliches Badezimmer sorgt für den nötigen Komfort, während ein praktischer Trockenraum als Stauraum oder für die Wäsche genutzt werden kann. Dieses Geschoss unterstreicht die Vielseitigkeit des Hauses und bietet Platz für die unterschiedlichsten Bedürfnisse. Außenbereich: Viel Platz und Potenzial Der Außenbereich des Hauses lädt mit seiner großzügigen Terrasse, ausgestattet mit einer Markise, zum Verweilen ein. Hier können Sie den Tag bei einem entspannten Abendessen ausklingen lassen. Neben dem Haus befindet sich ein Anbau mit einem sanierungsbedürftigen Schwimmbecken – eine spannende Möglichkeit, den Traum eines eigenen Pools zu verwirklichen. Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage mit drei Stellplätzen sowie zwei Außenstellplätze zur Verfügung – ausreichend Platz für die

ganze Familie und Gäste. Lage und Umgebung: Eine Oase in familienfreundlicher Nachbarschaft Dieses Haus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend, die durch eine gute Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote überzeugt. Die Grundstücke bieten unzählige Möglichkeiten für Gartenliebhaber, Hobbygärtner und alle, die das Leben im Freien genießen möchten. Ihr neues Zuhause erwartet Sie Dieses besondere Einfamilienhaus verbindet den Charme vergangener Jahrzehnte mit einem enormen Potenzial für Ihre ganz persönlichen Wohnräume. Ob Sie den bestehenden Charakter genießen oder eigene Vorstellungen umsetzen möchten – dieses Haus bietet Ihnen den Raum dafür. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem schönen Anwesen begeistern!

??????? ???????: 24029033 - 45239 Essen / Heidhausen

???????????????? ???? ??????????

- Charmantes Einfamilienhaus
- spannende Raumaufteilung
- 3 Badezimmer
- Wintergarten
- wohnlich ausgebautes Dachgeschoss
- Terrasse mit Markise
- Separates Schwimmbecken (Sanierungsbedürftig)
- großes Gartengrundstück
- weiteres, separates Naturgrundstück
- Garage mit 3 Stellplätzen
- 2 Außenstellplätze

??????? ???????: 24029033 - 45239 Essen / Heidhausen

??? ??? ??? ????????????

Essen-Heidhausen Der Essener Stadtteil Heidhausen liegt südlich des Essener Stadtzentrums und ist nicht zuletzt wegen seiner grünen und dennoch verkehrsgünstigen Lage beliebt. Über die B224 gelangen Sie schnell in die umliegenden Städte Velbert, Heiligenhaus, Wuppertal und Bochum. Auch das Bergische Land ist gut zu erreichen. Bis zum Essener Zentrum sind es nur wenige Kilometer. Der hohe Freizeitwert dieses Stadtteils besticht durch mehrere Reitanlagen, einen Golfclub und vor allem durch den nahegelegenen Baldeneysee mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten für die ganze Familie.

??????? ???????: 24029033 - 45239 Essen / Heidhausen

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.12.2034. Endenergiebedarf beträgt 146.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. Die Energieeffizienzklasse ist E.



???????? ??????????: 24029033 - 45239 Essen / Heidhausen

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Frank Kups

---

Rüttenscheider Straße 160 Essen  
E-Mail: [essen@von-poll.com](mailto:essen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)