



Immobilienexposé
Zauberhafter Familientraum

Objekt-Nr.:
206468




Haus zum Kauf


Zauberhafter Familientraum

Kaufpreis
499.000 €

 **162 m²**
Wohnfläche (ca.)

 **5**
Zimmer

 **554 m²**
Grundstück (ca.)

 **46 m²**
Nutzfläche (ca.)

 **1969**
Baujahr

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	499.000 €
Käuferprovision inkl. USt.	3,57%	

Die Immobilie

Objekt-Nr	206468	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	2
	Stellplatzpreis (Garage)	12.500 €
	Garagenanzahl	2
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	162 m ²
	Zimmer	5
	Nutzfläche (ca.)	46 m ²
	Grundstück (ca.)	554 m ²
Räume und Flure	Anzahl Schlafzimmer	3
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl separate WCs	1
	Anzahl Terrassen	1
Weitere Informationen	verfügbar ab	nach Vereinbarung

Zustand und Bauart	Baujahr	1969
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Ausstattungsdetails	Gartennutzung	✓
Sonstige	Heizungsart	Etagenheizung

Beschreibung

Erfüllen Sie sich den Traum vom Eigenheim - hier in diesem freistehendem Einfamilienhaus im ruhigen aber zugleich zentral gelegenen Burgaltendorf. Das im Jahr 1969 erbaute Haus wurde stets gepflegt und modernisiert, sodass es heute eine gelungene Mischung aus klassischem Charme und modernem Komfort bietet.

Begrüßt werden Sie von dem liebevoll gestalteten Vorgarten, der im Sommer mit einer farbenfrohen Blumenpracht begeistert. Betreten Sie Ihr neues Zuhause, empfängt Sie der großzügige Eingangsbereich, der Sie zum Einen zu Ihren Kellerräumen, zum Anderen mit Hilfe von einer stilvollen Treppe zu Ihren Wohnräumen führt.

Es eröffnet sich die Gesamtwohnfläche von 162 m², die ganz persönliche auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten werden kann. Auf der 1. Ebene lässt sich ideal ein offener Wohnmittelpunkt gestalten, in dem Sie Wohnen und Leben vereinen können. Die bodentiefen Fensterfronten lassen das zauberhafte Sonnenlicht hinein und lassen Sie gleichzeitig auf Ihren malerischen Garten blicken, in dem Sie erholsame Sonnenstunden

genießen und auf der Terrasse, sowie dem Freisitz ausgelassene Abende mit Freunden und Familie verbringen können.

Der großzügige Schnitt im Erdgeschoss bietet Ihnen ein offenes Foyer, das Sie zu dem Wohn-Essbereich mit angrenzender Küche führt, sowie zu einem separaten WC für Ihre Gäste und einem weiteren Zimmer, das sich ideal als Home-Office eignet. Hier können Sie Ihren Wünschen freien Lauf lassen und sich räumlich frei entfalten. Lassen Sie sich von der schönen Atmosphäre in den Bann ziehen.

Eine hochwertige Steintreppe führt Sie in das Obergeschoss, in dem Sie Ihre Privaträume erwarten. Zwei geräumige Schlafzimmer, sowie das großzügige Badezimmer lassen Sie sich nach anstrengenden Tagen erholen und Ihre Privatsphäre genießen.

Die wohnlich nutzbaren Flächen im Keller bieten zusätzlichen Raum für Hobby, Fitness oder als Stauraum. Ein zusätzliches Duschbad vervollständigt diesen Bereich. Eine praktische Waschküche rundet das Angebot im Untergeschoss ab.

Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei Garagen sowie Stellplatzmöglichkeiten für zwei weitere Autos direkt vor den Garagen zur Verfügung.

Dieses Einfamilienhaus ist die perfekte Wahl für Familien, die eine ruhige Lage schätzen, ohne auf die Vorteile einer zentralen Anbindung verzichten zu wollen. Die liebevolle Gestaltung der Außenflächen sowie der großzügige Schnitt, bieten Ihnen alles was das Herz begehrt. Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Angebot und vereinbaren noch heute einen Besichtigungstermin mit uns!

Ausstattung

- Ruhige und zugleich zentrale Lage
- Freistehendes Einfamilienhaus
- Neue Haustüranlage 2002
- Große Fensterfronten im Wohnzimmer
- Gäste WC
- Parkettboden
- 3 Schlafzimmer
- 1 Tageslichtbad mit Badewanne
- Wohnlich nutzbare Flächen im Keller
- 1 Duschbad
- Waschküche
- Baujahr 1969
- Fenster 2002
- 2 Garagen

- Stellplatzmöglichkeit für 2 Autos vor der Garage
- Freisitz
- Traumhafte Terrasse
- Großer Garten

Lage

Im schönen Essener Süden gelegen, finden Sie den Stadtteil Burgaltendorf. Das Wahrzeichen des Ortsteils, die „Burg Altendorf“, wurde 1970 bei seiner Eingemeindung Namensgeber des Stadtteils, da es in Essen bereits einen Stadtteil Altendorf gab.

Im Norden bildet die Ruhr die natürliche Grenze des Stadtteils und grenzt im Osten an Bochum, im Südosten an Hattingen, an Byfang im Südwesten und an Überrauch im Westen. Geprägt wird das Bild dieses Stadtteils durch ihren ländlichen Charme. Hauptsächlich finden Sie hier Ein- und kleinere Mehrfamilienhäuser vor. Der dörfliche Charakter zieht sich bis in die Nachbarschaftskultur dieses wunderschönen Stadtbezirks.

Randlage heißt auch viel Natur und weite Aussicht, die zu ausgedehnten Spaziergängen an der Ruhr oder entlang der Felder einlädt.

Außerdem finden Sie hier die städtische Grundschule Burgaltendorf, die Comenius Schule, sowie 3 Kindergärten.

Über die B227/A46 haben Sie eine direkte Anbindung nach Hattingen, Velbert und Düsseldorf. Die Buslinien SB 15, 159, 166, 180, sowie der Nachtexpress NE 4 bringen Sie auch ohne eigenen PKW in die Stadt.

Sonstiges

Das Team von Hirschmann Immobilien begleitet Sie gerne bei der Suche nach der geeigneten Immobilie.

Schauen Sie auf unserer Homepage: www.hirschmann-immobilien.de

Zudem sind wir Ihr Partner und Profi für den Verkauf Ihrer Immobilie. Nutzen Sie jetzt die Chance und lassen Sie Ihre Immobilie durch unsere Experten kostenfrei bewerten.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit kompletter Adresse inkl. Ihrer Rufnummer bearbeiten können.

Unsere Leistungen erbringen wir auf Basis unserer Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter www.hirschmann-immobilien.de/AGB heruntergeladen werden können. Auf Wunsch senden wir Ihnen diese auch gerne zu. 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. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grunderwerbsteuer, Notar und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

Die Höhe der Courtage richtet sich nach den, ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) zu gleichen Teilen auf den Kaufpreis -einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer-vereinbart und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderungen. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Energiebedarfsausweis

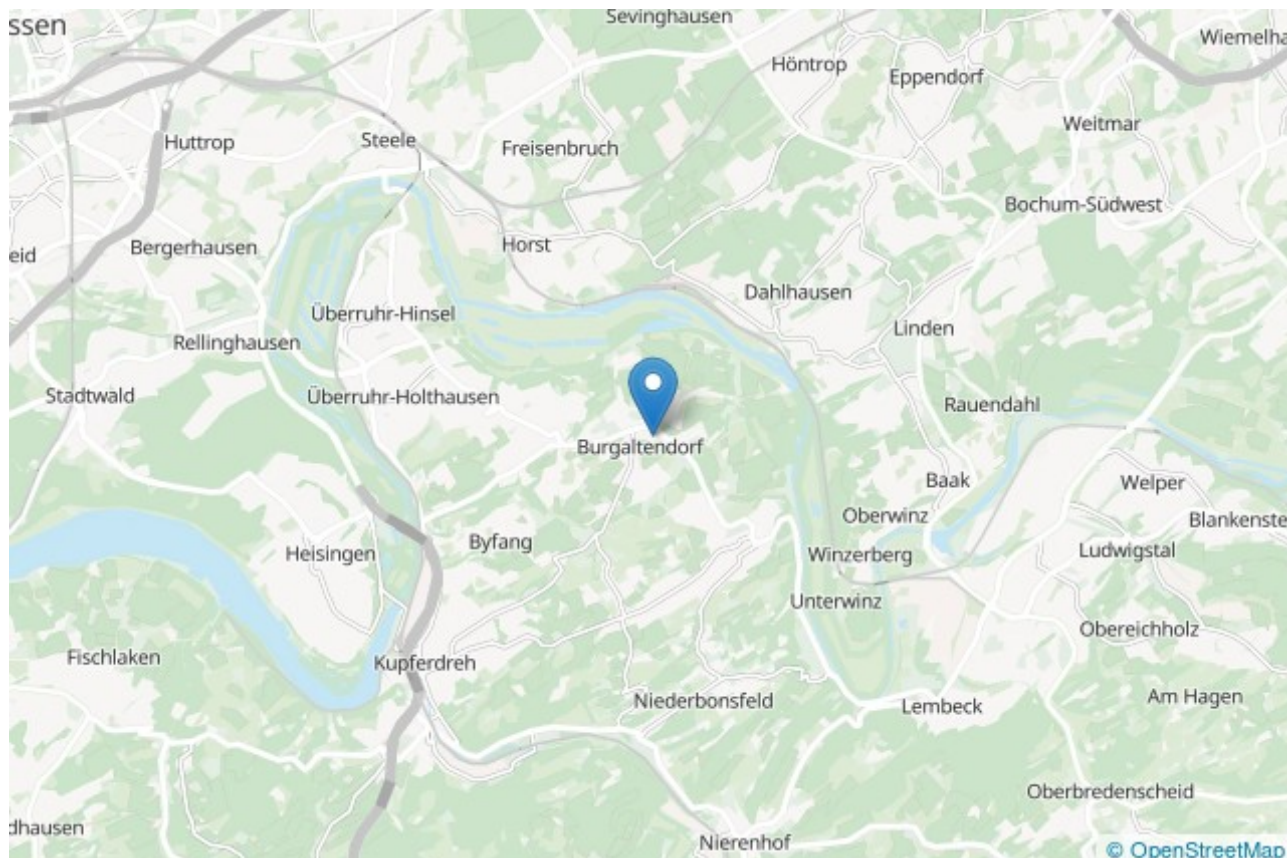
Endenergiebedarf	0 kWh/(m ² *a)
Befeuerungsart	gas
Wesentlicher Energieträger	GAS
Baujahr (Energieausweis)	1991
Energieeffizienzklasse	H
Gültig bis	04.02.2034

Ihr Ansprechpartner

Name	Shary Veldhoen
Telefon	+49 201 87424370
Ort	45133 Essen
E-Mail	heisingen@hirschmann-immobilien.de
Homepage	https://www.hirschmann-immobilien.de

Lage und Umgebung

45289 Essen - Burgaltendorf





Traumgarten



Einfamilienhaus



Flur



Helle Räume



Gäste WC



Wohnbereich



Terrasse



Terrasse



Ansicht Seite



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Große Räume



Bad



Frühlingsgefühle



Aussicht



Außenbereich



Garten



Impressionen



Außenbereich



Impressionen