



**Immobilien-Exposé**

# **Zauberhafter Familientraum**

**Objekt-Nr.:**

**206468**

## Haus zum Kauf

in 45289 Essen - Burgaltendorf



## Details

### Gartennutzung

Käuferprovision inkl. USt.

**3,57%**

Wohnfläche (ca.)

**162 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**5**

Nutzfläche (ca.)

**46 m<sup>2</sup>**

Grundstück (ca.)

**554 m<sup>2</sup>**

Anzahl Schlafzimmer

**3**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl Stellplätze

**2**

Anzahl separate WCs

**1**

Anzahl Terrassen

**1**

Baujahr

**1969**

Stellplatzpreis (Garage)

**12.500 €**

Garagenanzahl

**2**

Zustand

**gepflegt**

Unterkellert

**Ja**

## 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 m<sup>2</sup>, 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

## **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](http://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](http://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.

## Lage & Umgebung

45289 Essen - Burgaltendorf

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.

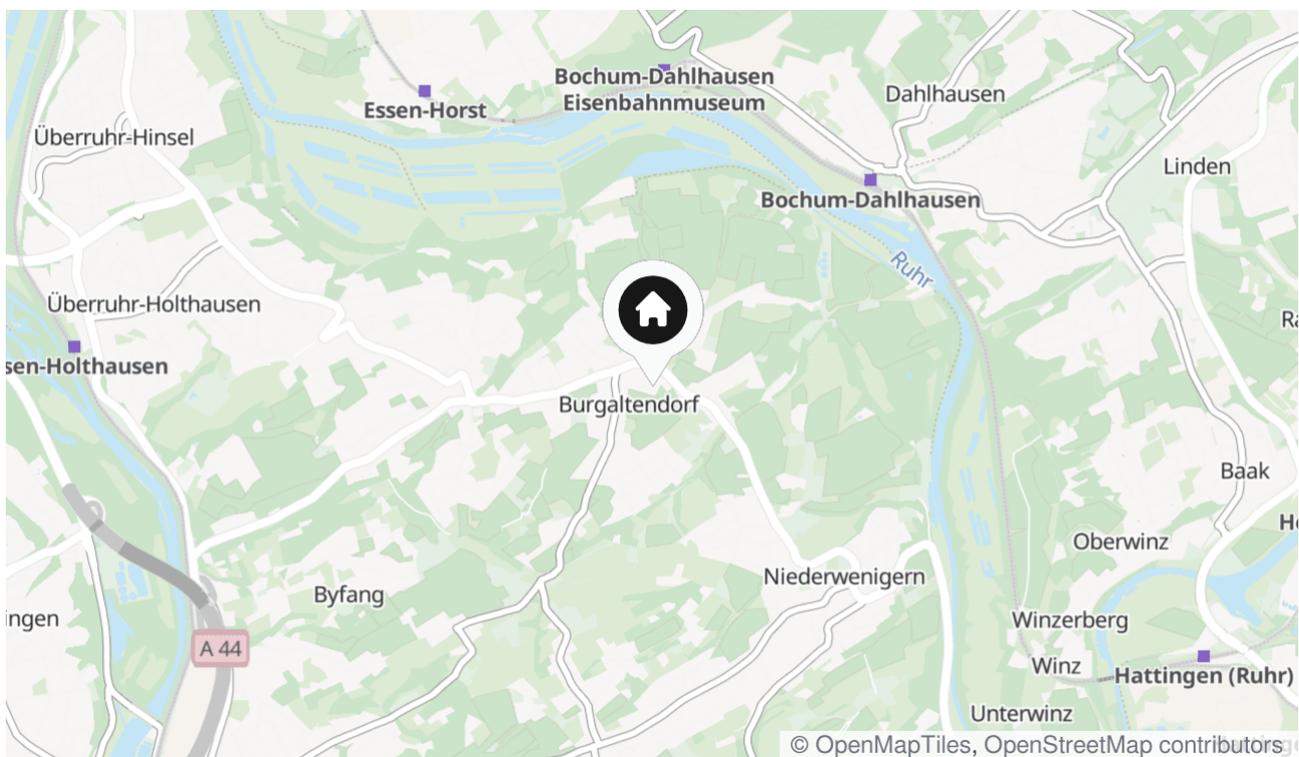
Geprägt wird das Bild dieses Stadtteils durch ihren ländlichen Charme. Hauptsächlich finden Sie hier Ein- und kleinere Mehrfamilienhäuser vor. Der dörfliche Charakter zieht sich bis in die Nachbarschaftskultur dieses wunderschönen Stadtbezirks.

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.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergiebedarf

**366 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart

**gas**

Wesentlicher Energieträger

**GAS**

Baujahr (Energieausweis)

**1991**

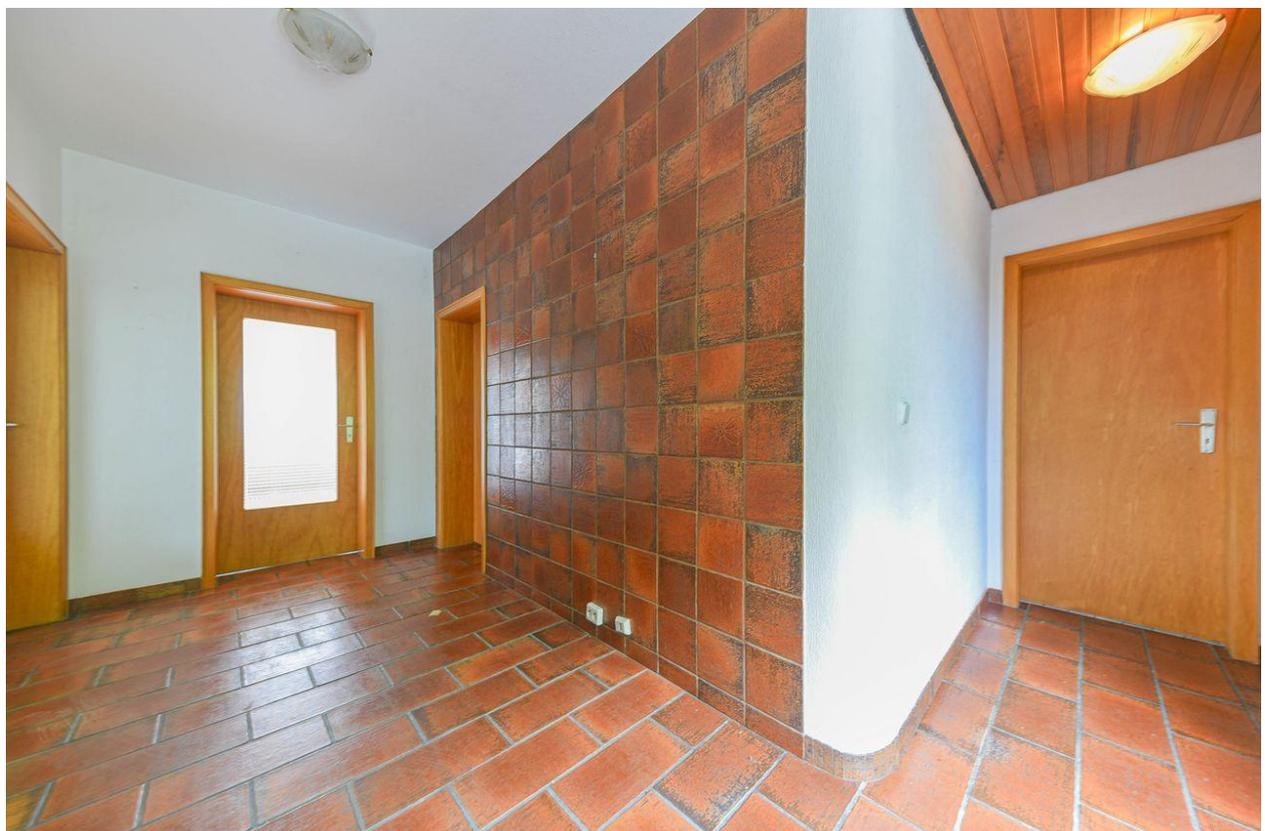
Gültig bis

**04.02.2034**

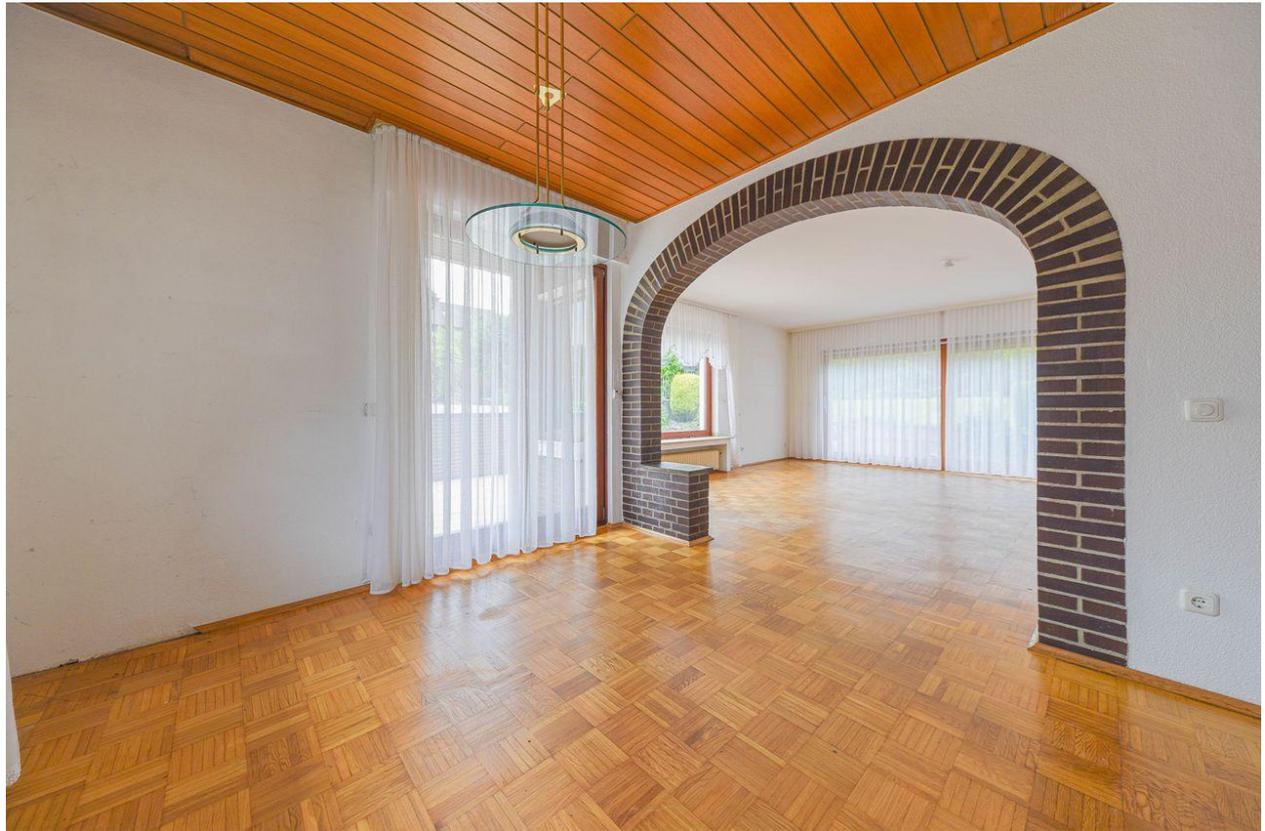




Einfamilienhaus



Flur



Helle Räume



Wohnbereich



Schlafzimmer



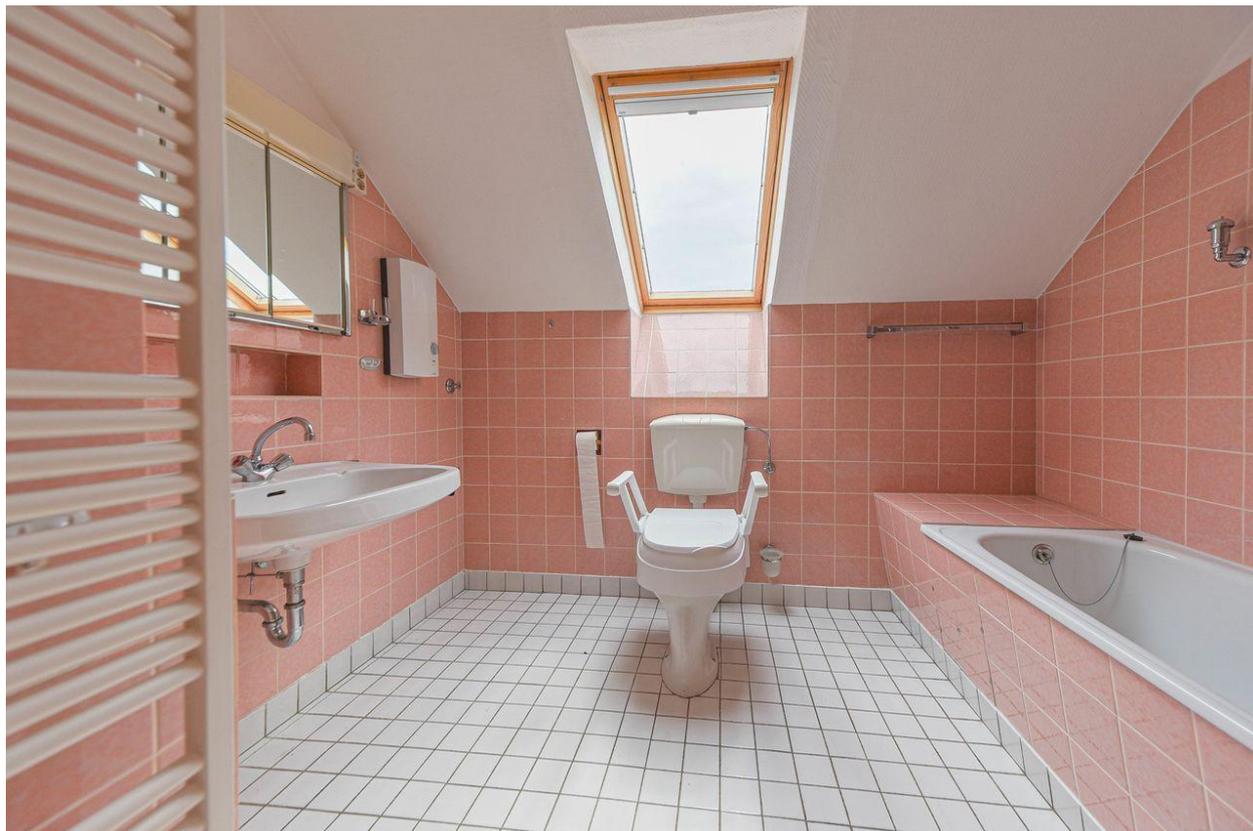
Schlafzimmer



Kinderzimmer



Große Räume



Bad



Gäste WC



Frühlingsgefühle



Aussicht



Außenbereich



Garten



Impressionen



Außenbereich



Ansicht Seite



Terrasse



Traumgarten



Terrasse



Impressionen

## Kontakt

### Hirschmann Immobilien GmbH

Meisenburgstraße 169-173

45133 Essen

Telefon: +49 201 87424370

E-Mail: [heisingen@hirschmann-immobilien.de](mailto:heisingen@hirschmann-immobilien.de)

### Ihr Ansprechpartner

Frau Shary Veldhoen

### Impressum

[www.hirschmann-immobilien.de/impressum/](http://www.hirschmann-immobilien.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.hirschmann-immobilien.de](http://www.hirschmann-immobilien.de)

