

Riesiges Haus auf wunderbarem Grundstück in gewachsener Lage

45133 Essen / Schuir, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 2043



Wohnfläche ca.: **230 m²** - Zimmer: **9** - Kaufpreis: **600.000 EUR**



Riesiges Haus auf wunderbarem Grundstück in gewachsener Lage

Objekt ID	2043
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	(Schuir (Stadtteil)) 45133 Essen / Schuir
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	230 m²
Nutzfläche ca.	100 m²
Grundstück ca.	801 m²
Zimmer	9
Balkone	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1953
Zustand	renovierungsbedürftig
Stellplätze gesamt	1
Garage	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Terrasse
Käuferprovision	4,64 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer von derzeit 16%. Die Courtage ist verdient und fällig mit Beurkundung eines notariellen Kaufvertrags.
Kaufpreis	600.000 EUR



Objektbeschreibung

Diese Immobilie ist eine absolute Rarität. Ein Grundstück dieser Größe mit ca. 800 m² ebener, voll nutzbarer und komplett erschlossener Fläche und insgesamt ca. 384 m² Wohn- und Nutzfläche gibt es nur selten.

Das aufstehende Haus ist mit rund 260 m² Wohnfläche und rund 100 m² Nutzfläche riesig. Die Wohnfläche verteilt sich über das Gebäude wie folgt:

Erdgeschoss ca. 116 m², Obergeschoss ca. 112 m², Wintergarten ca. 20 m², Badanbau ca. 12 m²

Nicht in dieser Wohnfläche von 260 m² enthalten sind ein Balkon mit ca. 24 m² (Süd- / Westausrichtung) und eine Terrasse ebenfalls mit ca. 24 m² (Westausrichtung). Unter hälftiger Anrechnung dieser Flächen beträgt die Gesamtwohnfläche 260 m² + 24 m² = ca. 284 m².

Das Haus ist zu ca. 88 % unterkellert und hat zusätzlich eine Ausgangstreppe zur Rückseite des Gebäudes. Diese Nutzfläche von rund 100 m² ist nicht in der Wohnfläche enthalten.

In Summe bietet dieses Haus rund 384 m² Wohn- und Nutzfläche zzgl. einer Ausbaureserve im Dachboden.

Das Haus wurde ursprünglich ca. 1953 errichtet und dann 1979 umfassend erweitert und bis zu Beginn der 2000er Jahre laufend renoviert und Instand gehalten. Einige Fenster, die Heizung und teilweise die sanitären Anlagen entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard. Das Wannenbad im Obergeschoss ist komplett modernisiert und hat Tageslicht.

Insgesamt weist das Haus einen mittleren Renovierungsbedarf auf.

Der Fassadenanstrich sowie ein Teil der Klinkerfassade an der rechten Giebelseite müssten erneuert werden. Empfehlenswert wäre eine Modernisierung der Heizungs- und Gebäudetechnik sowie eine Änderung des Grundrisses im Erdgeschoss. Überschlägig schätzen wir die Kosten für empfehlenswerte Maßnahmen auf 80.000 bis 100.000 EUR.

Alles in allem ist dieses freistehende großzügige Haus, gepaart mit dem großen Grundstück, eine Rarität im Essener Süden.

Ausstattung

Das Haus verfügt im Erdgeschoß über ein großes Wohnzimmer mit großem Fenster und Blick in den großen, vor dem Haus gelegenen Garten. Ein großes Schlafzimmer, eine Küche und ein Gäste-WC liegen zur Gebäuderückseite. Ein separater Hinterausgang neben der Küche ermöglicht den Zugang in den rückwärtig gelegenen Garten. Ergänzt wird dieser großzügige Grundriss durch einen Wintergarten mit ca. 20 m² und einen Badanbau mit ca. 12 m² Fläche. An der Westseite des Gebäudes befindet eine Terrasse, die mit Glasbausteinen gegen Wind geschützt und nicht einsehbar ist.

Der Badanbau an der Rückseite des Hauses ist sehr großzügig und bietet eine Badewanne sowie eine separate Dusche. Das Bad hat Tageslicht und 2 Fenster.



Der Wintergarten an der linken Gebäudeseite hat große umlaufende Fenster und ist ein wunderbarer Ort zum Sitzen. Auch hier genießen Sie ab mittags die Sonne bis zum Abend und der Blick in den großen Garten lässt das Gefühl von Natur und Licht direkt erfahren.

Ein weiteres Duschbad im Erdgeschoss ist ebenfalls modernisiert und wurde zusammen mit einem etwa 20 m² großen Zimmer als separates Apartment mit eigenem Zugang eines Familienmitglieds genutzt.

Im Obergeschoss befinden sich ein großes Schlafzimmer mit Balkonzugang, ein Wohnzimmer vis-à-vis ein weiteres Zimmer (früher als Esszimmer genutzt) und davon abgehend zwei Kinderzimmer. Abgerundet wird dieses Raumprogramm von einem Wannenbad ebenfalls mit Balkonzugang, einem weiteren WC und einer Küche.

Der große Balkon hat durch seine Ausrichtung ab 12 Uhr Mittags bis zum Sonnenuntergang herrlichen Sonnenschein.

Das riesige ausbaufähige Dachgeschoss wird aktuell über eine Dachbodentreppe erschlossen.

Das Haus bietet viele Möglichkeiten der Grundrissgestaltung und der Erweiterung bspw. könnte im Dachgeschoß noch weitere Wohnfläche errichtet werden. Wir schätzen hier genügend Raum für mindestens 1 weiteres Zimmer und ein kleines Duschbad.

Das Haus verfügt über eine freistehende Garage.

Sonstiges

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger: Öl
Energieverbrauch: 112,1 kWh/(m²*a)
Gültigkeit: 20.03.2030

Provision: 4,76 % inkl. 19 % MwSt.

Besichtigungen können nur nach Absprache mit unserem Büro erfolgen. Bitte sehen Sie von eigenmächtigen Besichtigungen ab.

Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen. Zwischenverkauf vorbehalten. Die Angaben basieren auf Angaben des Verkäufers und erheben keinen Anspruch auf Richtigkeit, deswegen übernehmen wir hierfür keine Haftung.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Alle Erwerbsnebenkosten wie bspw. Grunderwerbssteuer, Provision, Notar- und Gerichtskosten und eventuell weitere anfallende Kosten, trägt der Käufer. Kontakt bevorzugt über hallo@heimatliebe-immobilien.de



Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	20.03.2030
Baujahr lt. Energieausweis	1953
Primärenergieträger	Öl
Endenergieverbrauch	112,10 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	D



Lage

Gewachsene Lage in Essen Schuir / Bredeney.

Das Wohngebiet im Essener Süden ist ein bürgerliches Wohngebiet mit überwiegend Einfamilienhäusern. Aufgrund der Nähe zum Zentrum Bredeneys benötigen Sie hier nicht unbedingt ein Auto.

Parkplätze sind ausreichend auf der Straße vorhanden.



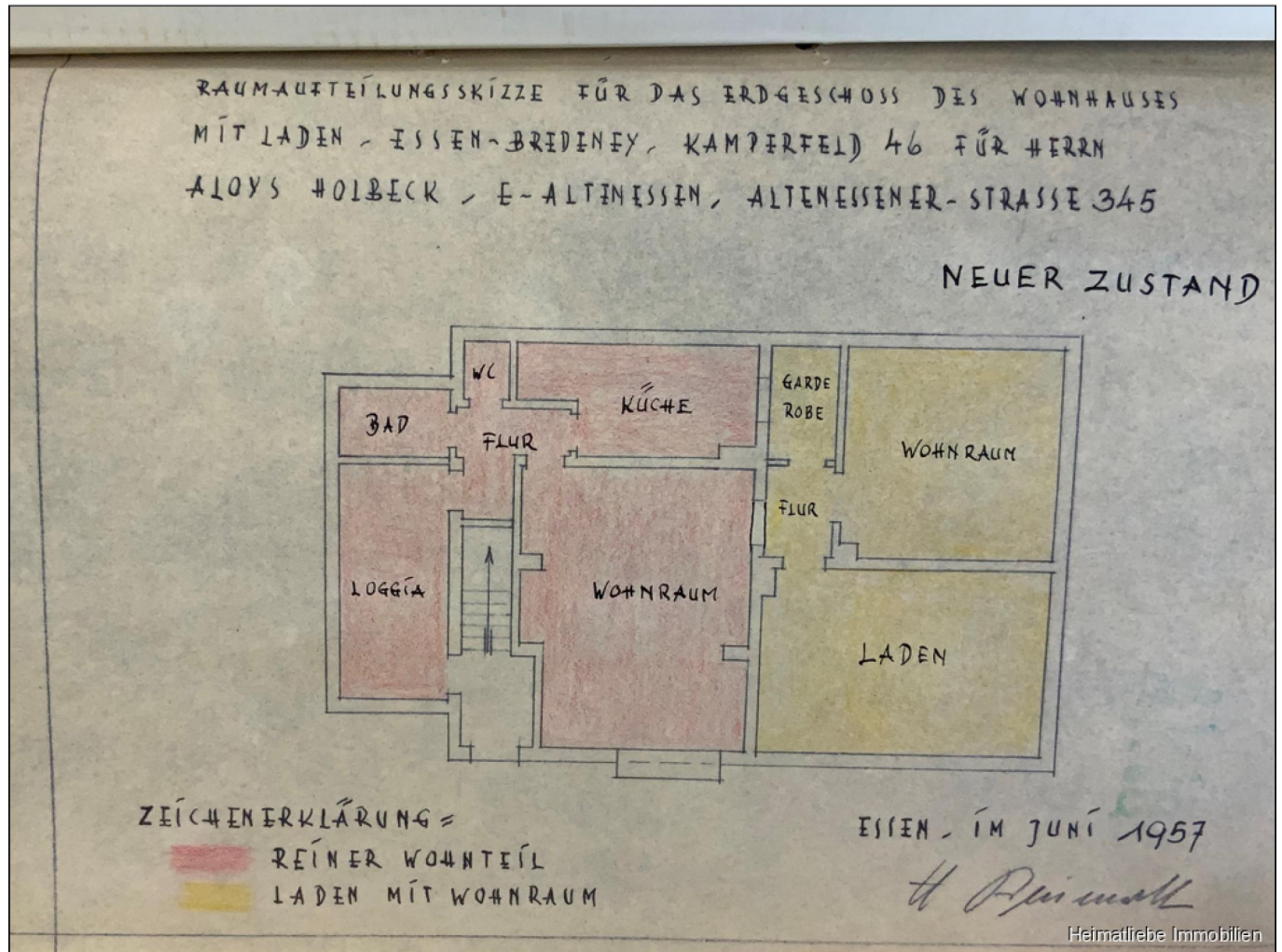


Gartenansicht



Grundriss

Grundriss EG



Grundriss

Grundriss und Ansichten 1951

