Essen / Leithe

Freiraum für Leben und Ideen-direkt am Park! Modernes Haus m. separatem Atelier und vielen Stellpl.

Objektnummer: 26029023



KAUFPREIS: 845.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 210 m² • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 589 m²

Objektnummer: 26029023 - 45307 Essen / Leithe

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26029023 - 45307 Essen / Leithe

Auf einen Blick

Objektnummer	26029023
Wohnfläche	ca. 210 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1964
Stellplatz	2 x Freiplatz, 4 x Garage

Kaufpreis	845.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 206 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26029023 - 45307 Essen / Leithe

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	20.09.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	132.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 26029023 - 45307 Essen / Leithe

Die Immobilie





Objektnummer: 26029023 - 45307 Essen / Leithe

Die Immobilie





Objektnummer: 26029023 - 45307 Essen / Leithe

Die Immobilie

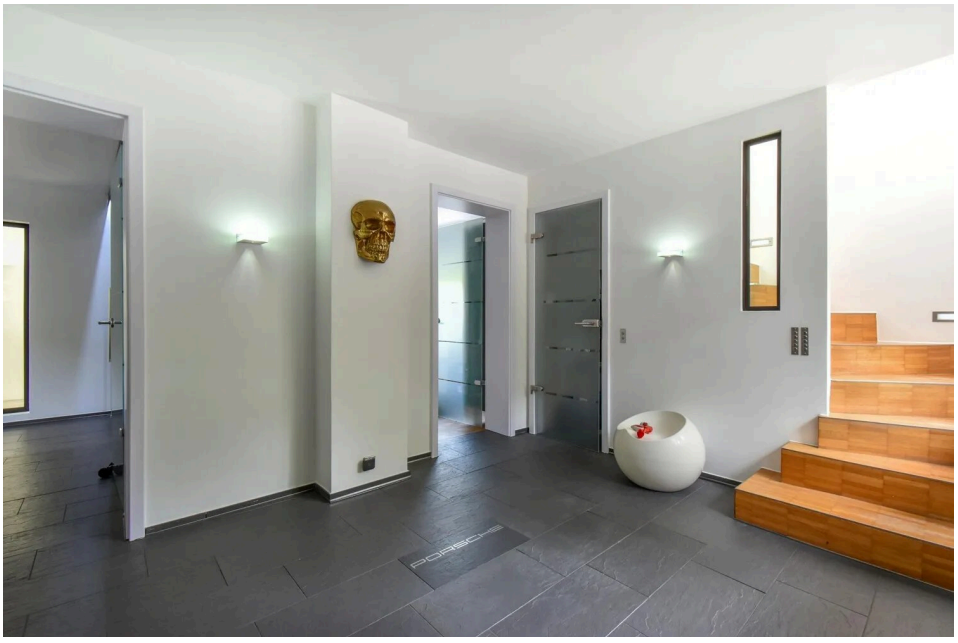




Objektnummer: 26029023 - 45307 Essen / Leithe

Die Immobilie





Objektnummer: 26029023 - 45307 Essen / Leithe

Die Immobilie





Objektnummer: 26029023 - 45307 Essen / Leithe

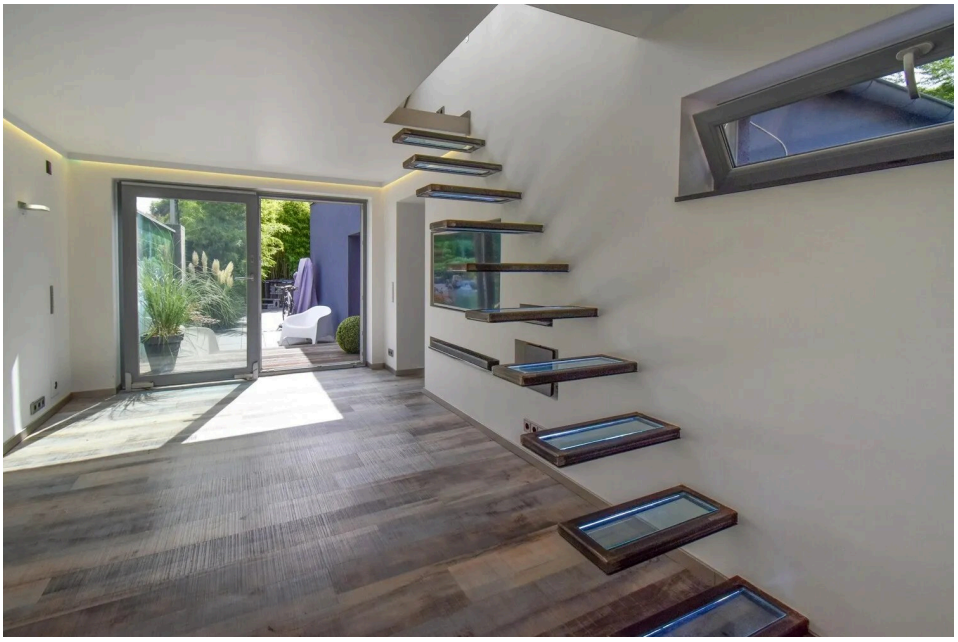
Die Immobilie

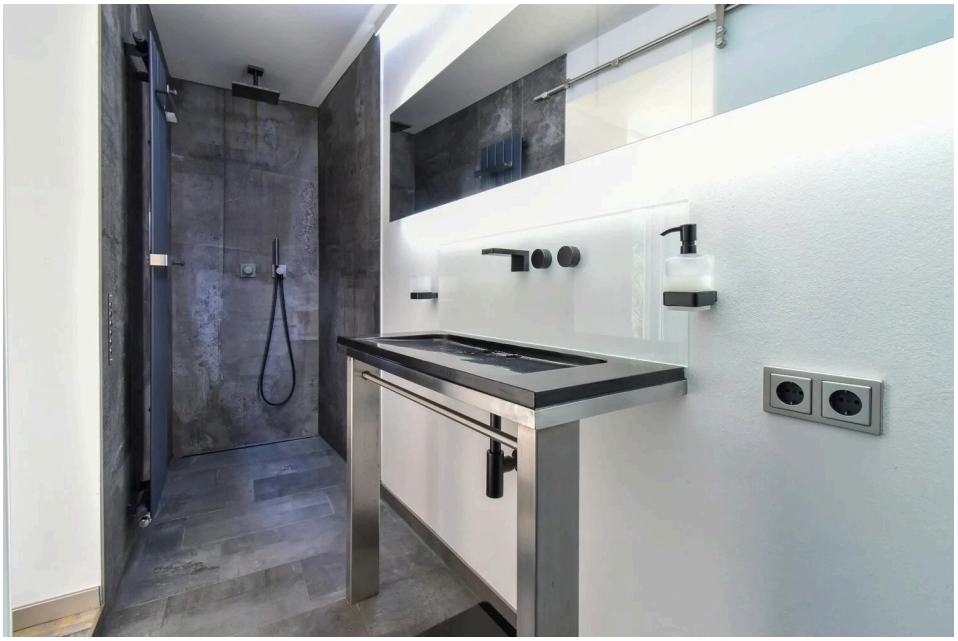




Objektnummer: 26029023 - 45307 Essen / Leithe

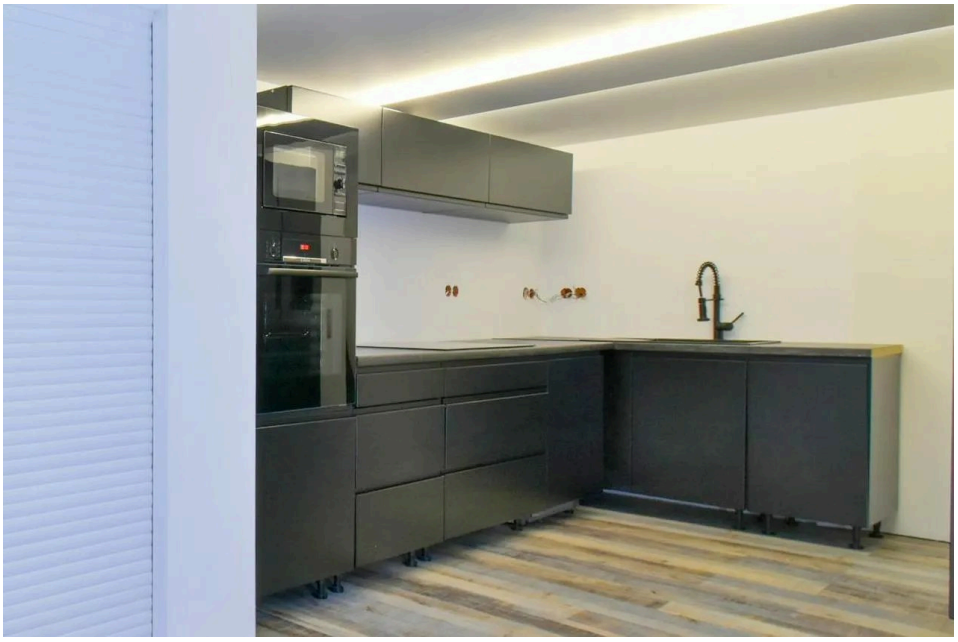
Die Immobilie





Objektnummer: 26029023 - 45307 Essen / Leithe

Die Immobilie





Objektnummer: 26029023 - 45307 Essen / Leithe

Die Immobilie





Objektnummer: 26029023 - 45307 Essen / Leithe

Die Immobilie





Objektnummer: 26029023 - 45307 Essen / Leithe

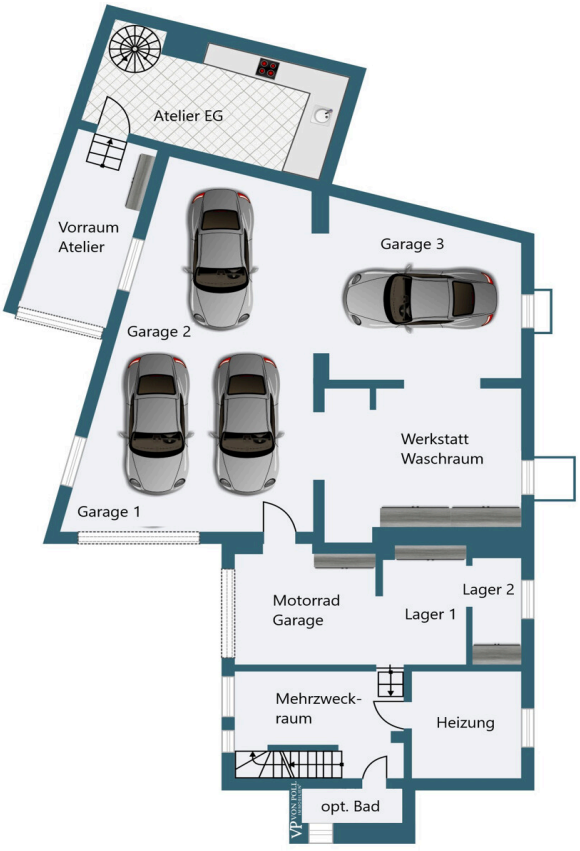
Die Immobilie

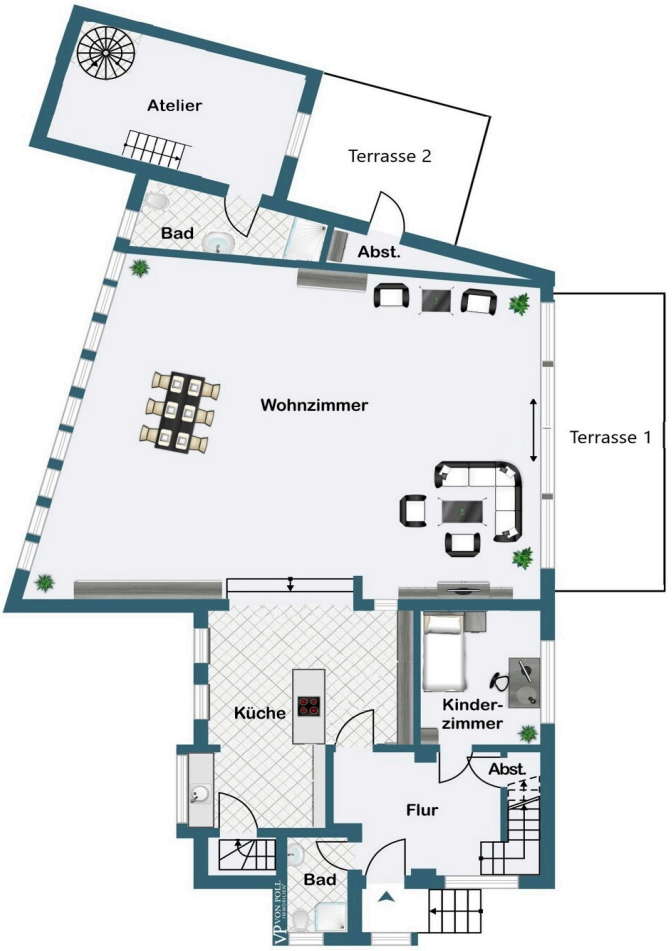


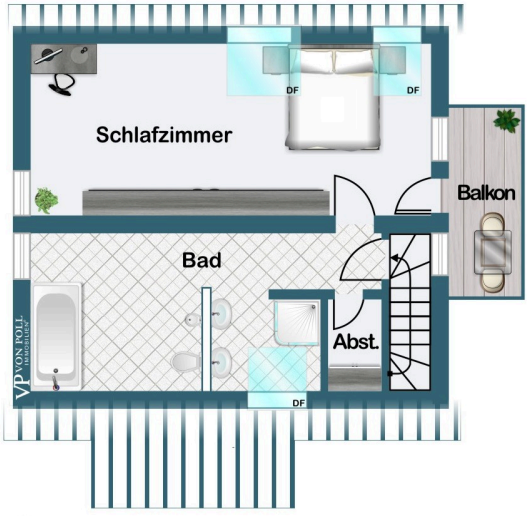


Objektnummer: 26029023 - 45307 Essen / Leithe

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26029023 - 45307 Essen / Leithe

Ein erster Eindruck

Ein Zuhause mit vielen Möglichkeiten

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus verbindet großzügiges Wohnen, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eine beeindruckende Ausstattung. Auf einem ca. 589 m² großen Grundstück erwartet Sie ein über die Jahre umfassend modernisiertes Zuhause, das heute nahezu neuwertigen Charakter besitzt. Das ursprüngliche Baujahr 1964 wird durch zahlreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen eindrucksvoll mit zeitgemäßem Wohnkomfort verbunden.
Zwischen 2004 und 2006 wurden am Haus die wichtigsten Bauteile saniert. Es wurden unter anderem Dach und Haustechnik erneuert. Das Dach ist wärmegedämmt, ebenso die Außenwände, wodurch für einen zeitgemäßen energetischen Standard gesorgt wurde. Weitere Maßnahmen folgten in den darauffolgenden Jahren.

Weitläufiger Wohnbereich mit direktem Terrassenzugang

Im Erdgeschoss bildet der große Wohn-/Essbereich den Mittelpunkt des Hauses. Die offene und freundliche Gestaltung schafft viel Raum für gemeinsames Wohnen und gesellige Stunden. Eine große Schiebetür verbindet den Wohnbereich direkt mit der großzügigen Sonnenterrasse. Die Terrasse mit Holzbeplankung erweitert den Wohnraum auf besonders angenehme Weise nach draußen. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch die Küche, ein Kinder-/Arbeitszimmer und ein Gäste-WC. Eine Fußbodenheizung im Wohnzimmer sorgt zusätzlich für behaglichen Wohnkomfort.

Privater Rückzugsort im Dachgeschoss

Das Dachgeschoss bietet einen privaten Rückzugsbereich mit Schlafzimmer, Badezimmer und einem kleinen Abstellraum. Besonders reizvoll ist das offene Raumkonzept zwischen Schlafzimmer und Badezimmer. Es wirkt wie eine offene Galerie und verbindet die beiden Bereiche auf moderne Weise, ohne sie vollständig voneinander zu trennen.

Großzügiges Untergeschoss – viel Platz für Fahrzeuge, Werkstatt und Hobby

Besonders außergewöhnlich ist das großzügige Untergeschoss mit einem Platzangebot, das weit über einen klassischen Keller hinausgeht. Der riesige Garagenbereich bietet Platz für mindestens drei bis vier Fahrzeuge und ist damit ideal für mehrere Pkw, Oldtimer, Motorräder oder eine private Fahrzeugsammlung. Die

großzügige Fläche eignet sich darüber hinaus hervorragend für Arbeiten am Fahrzeug, Hobby und zusätzliche Lagerflächen.

Für handwerklich Aktive steht eine kleiner Werkstattraum mit angeschlossenem Wäschebereich zur Verfügung. Ein weiterer Raum bietet Platz für Motorräder, Fahrräder, Gartengeräte und sonstige Ausrüstung. Ergänzt wird das Untergeschoss durch weitere Lagerräume, einen Heizungsraum und ein flexibel nutzbares Mehrzweckzimmer. Ein weiterer kleiner Bereich bietet bei entsprechender Planung die Möglichkeit zur Einrichtung eines zusätzlichen Badezimmers.

Separater Atelierbereich mit besonderem Charakter

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist der separate Anbau, der als Atelier genutzt werden kann. Dieser wurde 2018 umfassend saniert und ebenfalls mit einem neuen Dach versehen. Im Untergeschoss befinden sich eine Küche und ein Badezimmer.... Um weiterzulesen, fordern Sie bitte das Exposé an.

Objektnummer: 26029023 - 45307 Essen / Leithe

Ausstattung und Details

- neuwertiges Einfamilienhaus
- ca. 210 m² Wohnfläche
- ca. 589 m² Grundstückfläche
- Baujahr 1964
- Sanierung Haus: EG und DG 2004 - 2006
- 2006 - Dach und Heizung (Boiler + Pumpen 2018)
- 2017 - Terrasse (Holz)
- 2018 - Renovierung Garage 1 und Waschküche
- 2026 - Fassade, Eingang, Hof, Kellerräume
- Fußbodenheizung - Wohnzimmer (2006)
- Schiebeanlage-Wohnzimmer (2013)
- Wärmegedämmte Außenwand
- Wärmegedämmtes Dach

Anbau/Atelier:
2018 - Sanierung
2018 - Dach
- offenes Raumkonzept im Dachgeschoss: Schlafzimmer zum Bad (3/4 hohe Zwischenwand)
- große Schiebetüre vom Wohnzimmer zur Terrasse
- große Sonnenterrasse mit Holzbeplankung
- Garage für 3-4 Autos und Stellplätze vor der Garage
- weitere Garage für Motorräder, Fahrräder und Werkstatt

Objektnummer: 26029023 - 45307 Essen / Leithe

Alles zum Standort

Essen-Leithe verbindet eine ruhige Wohnlage mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Stadtteile. Die gewachsene Wohnstruktur wird durch Grün- und Freiflächen sowie die Nähe zu landwirtschaftlich geprägten Bereichen ergänzt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie weitere Dienstleistungen sind in den angrenzenden Stadtteilen gut erreichbar.

Der öffentliche Nahverkehr bietet Verbindungen in Richtung Essen und die umliegenden Stadtgebiete; ergänzend sind die S-Bahn-Anbindungen im Essener Osten gut erreichbar.
Schulen, Kindertagesstätten und weitere Einrichtungen befinden sich im näheren Umfeld.

Die Lage eignet sich besonders für alle, die ein eher ruhiges Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu den städtischen Angeboten verbinden möchten.

Direkt am Park gelegen, bietet die Immobilie einen attraktiven Zugang ins Grüne und lädt zu Spaziergängen ein.

Objektnummer: 26029023 - 45307 Essen / Leithe

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Frank Kups

Rüttenscheider Straße 160, 45131 Essen / Rüttenscheid
Tel.: +49 201 - 87 42 40 0
E-Mail: essen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com