



Wohnfläche

**192 m<sup>2</sup>**



Zimmer

**8**



Grundstücksfläche

**900 m<sup>2</sup>**



Kaufpreis

**589.000 €**

## Objektdetails

### Preise

Kaufpreis 589.000 €

Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.)

Kaufpreis qm 3.129,63

### Ausstattung

Bad Dusche, Wanne, Fenster

Heizung Gas

Stellplatzart Garage, Freiplatz

Kabel/Sat TV Ja

Gartennutzung Ja

Bodenbeläge Fliesen, Laminat

Bauweise Massiv

Dachform Satteldach

### Flächen

Wohnfläche 192 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche 900 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer 8.0

Anzahl Terrassen 1

Anzahl Stellplätze 3

Anzahl Schlafzimmer 4

Anzahl Badezimmer 3

### Zustand

Baujahr 1910

Zustand Gepflegt

### Sonstiges

Objektnummer 133792NW

Objekt-ID FIO-10517298810

Anbieter-ID 132800

## Objektbeschreibung

### FREISTEHENDES MEHRGENERATIONENHAUS

... das perfekte Domizil für eine ganze Familie oder WG?

Hinter einer bewußt zurückhaltenden Fassade erwartet Sie ein Unikat mit vielen interessanten Details. Ein massiv gebautes Haus auf einem 900 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer ruhigen Höhen-Lage von Essen-Kupferdreh. Eine nicht alltägliche Gelegenheit. Das Gebäude von ca. 1910 wurde 1960 zum heutigen Stand aus- und aufgebaut. Das Haus ist mehrfach saniert, modernisiert und umgebaut worden. Eine neue Gas-Brennwerttherme wurde bereits 2004 eingebaut. Elektrotechnik und Leitungen zuletzt ca. 2004 erneuert. Auch der Schnitt der Wohnungen wurde bereits verbessert. Es gibt eine Hauptwohnung von ca. 90 m<sup>2</sup> und rechts und links je eine Einliegerwohnung, gestaltet ähnlich Ferienappartements. Die eine ist ca. 49 m<sup>2</sup> groß und die andere ca. 42 m<sup>2</sup>. Im Dachgeschoss gibt es 4 Zimmer. Highlight ist hier das große Wohnzimmer mit seinem Panoramablick über das Ruhrtal. Die Fassade ist gedämmt, das Dach wurde 2010 gedämmt und neu gedeckt, mit hochglänzenden Dachziegel. Der sanierte Keller umfasst einen Heizungsraum und einen Vorratsraum. Vor dem Haus befindet sich eine umlaufende ca. >40 m<sup>2</sup> große Terrasse, eine weitere im Garten, dazu noch ein Gartenhaus.

### LAGE LAGE LAGE ...

Ist Essen Kupferdreh an sich schon angesagt, toppt die sehr ruhige Lage und angenehme Nachbarschaft dies abermals. Der Freizeitwert ist hier unbestritten hoch und doch sind die Essener und die Düsseldorfer Innenstädte und der Flughafen nur einen Katzensprung entfernt.

### GUT ZU WISSEN ...

Das Haus war offiziell immer ein Einfamilienhaus und kann auch relativ problemlos wieder als solches genutzt werden. Alles machbar.

## Beschreibung Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- abschließbare Fenster
- Gartenhaus
- Regenwasserzisterne
- Rollläden

#### UMFANGREICHE AUSSTATTUNGEN

Dieses EFM wurde in den Jahren 2002-2004 mit einem Architekten umgebaut. So erhielt man eine 4 Zimmer Wohnung im DG und im EG 2 Einliegerwohnungen

#### Massivbauweise

Riemchenklinker und FZP mit wärmegeämmter Fassade  
Kunststoff Isolierglas Fenster in Mahagonioptik von 2003,  
mit 2-fach Wärmeschutzverglasungen  
Im DG große Fensterfront zum Garten hin  
Direkter Zugang zu Terrasse und Garten  
links und rechts ca.50 m<sup>2</sup> große Einliegerwohnungen im DG 90 m<sup>2</sup>.

Große umlaufende Terrasse gepflastert  
Elektroinstallation und Leitungen 2004 komplett erneuert  
Dachdämmung und -eindeckung mit hochglänzenden Ziegeln 2010  
Grundstück komplett eingefriedet 2 Tore  
1 Garage und 2 PKW Stellplätze

Offene Raumgestaltungen bei den Einliegerwohnungen  
Weiße Schaltersysteme und Steckdosen  
Innentüren und Zargen durchgehend in Kiefer massiv  
Tageslichtbäder im EG links Dusch/Wannenkombi, rechts bodentiefe Dusche XXL 2004  
Moderne Einbauküchen in beiden Einliegerwohnungen  
Im DG Tageslichtbad mit Wanne und Dusche,  
zusätzlich ein weiteres Bad mit bodentiefer Dusche 2012  
In der DG Wohnung 3 Schlafzimmer, 2 mit Platz für großen Schrank  
Großer lichtdurchfluteter Studioraum im Dachgeschoss mit Panoramablick  
Im UG: 1 Heizungsraum, 1 Vorratsraum.  
Das Haus wurde bereits mit einer Drainage rundherum versehen  
Oberböden: Parkett, Vinyl, Laminat, Fliesen  
Gas-Brennwertthermtherme von ca. 2004, Zentralheizung mit Warmwasser

#### Energieausweis:

Art: Bedarfsausweis

Endenergiebedarf: 191,2 kWh/(m<sup>2</sup>a)

## sonstige Angaben

#### WAS SONST NOCH WICHTIG IST

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir grundsätzlich nur komplett ausgefüllte Anfragen beantworten können. Sparen Sie sich und uns doch Zeit und füllen Sie das Formular kurz aus.

Aus Diskretionsgründen und auf ausdrücklichem Wunsch des Eigentümers laden wir Sie im Vorfeld zu einem kurzen Gespräch in eines unserer Kundencenter ein. Hier erhalten Sie ein Exposé der Immobilie und sie wird Ihnen kurz per visuellen Rundgang vorgestellt. Somit haben Sie bereits einen ersten Einblick in die Immobilie. Sollten Sie dann feststellen, dass sie doch nicht passend ist, können wir gerne gemeinsam nach Alternativen schauen und Ihr Gesuch bei uns aufnehmen!

Für die Richtigkeit der objektbezogenen Angaben übernehmen wir trotz sorgfältiger Bearbeitung keine Gewähr.

VERBRAUCHERINFO 1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden 2. Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel: 0251/973233-997, eMail: info@lbsi-nordwest.de GF: Roland Hustert, Helmut Steinkamp 3. Es besteht ein Widerrufsrecht 4. Weitere Infos: verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de

## Objektbilder



Titel



Blick aus dem Fenster EG



Panoramablick DG



Haus von hinten



Wohnen Arbeiten EG links



Kochen Essen



hidden Bathroom DG



Bad WC DG



Wohnen OG



Der Garten aus dem OG



Raum 1 OG



Raum 2 OG



Kochen Essen EG rechts



Kochen Essen Arbeiten Wohnen



Schlafen EG rechts



Grundriss EG



Grundriss DG



Grundriss UG

## Energiepass

Gültig bis	07.05.2034
Primär Energieträger	Gas
Wertklasse	F
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	1960
Ausstellungsdatum	07.05.2024
Gebäudeart	Wohngebäude

## Beschreibung Lage



#### ESSEN KUPFERDREH

Kupferdreh ist ein Stadtteil im äußersten Südosten der Stadt Essen, unmittelbar an der Ruhr und am Baldeneysee gelegen. Kupferdreh grenzt im Nordosten an den Stadtteil Byfang, im Süden an Velbert und im Westen an Heisingen (die Ruhr bildet hier die Grenze), Fischlaken und Heidhausen.

#### BELIEBTE LAGE

Das Grundstück befindet sich in einer kleinen ruhigen grünen Oase des Stadtteils Kupferdreh in beliebter Wohnlage. Durch die Lage auf einem Berg bietet es eine atemberaubende Aussicht über das ganze Ruhrtal. Durch seine gute Infrastruktur bietet Essen-Kupferdreh eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Banken und Ärzte befinden sich ebenso wie Schulen und Kindergärten im näheren Umfeld. In nur wenigen Fußminuten erreicht man öffentliche Verkehrsmittel und mit dem PKW erreicht man in kurzer Zeit die Autobahnen A44, A52 und die A 40. Auch für Düsseldorf-Pendler ist die Lage sehr attraktiv.

Ihr Ansprechpartner

**Harald Kaffee**

Telefon: 0201 545020

E-Mail: [essen.altenessen@immo.lbs-nw.de](mailto:essen.altenessen@immo.lbs-nw.de)

