



**Objektnummer 477**

## ***EFH + Garage in bester (Hang-)Lage in Essen-Werden***

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**500.000,00 €**

**Provision**

**3,57% inkl. MwSt.**

|                            |                            |
|----------------------------|----------------------------|
| <b>Wohnfläche</b>          | <b>151,0 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Nutzfläche</b>          | <b>58,0 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Grundstücksfläche</b>   | <b>421,0 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Anzahl Zimmer</b>       | <b>7,5</b>                 |
| <b>Anzahl Schlafzimmer</b> | <b>3,0</b>                 |
| <b>Anzahl Badezimmer</b>   | <b>3,0</b>                 |
| <b>Anzahl Stellplätze</b>  | <b>2,0</b>                 |
| <b>Anzahl Terrassen</b>    | <b>2,0</b>                 |
| <b>Baujahr</b>             | <b>1964</b>                |
| <b>Zustand</b>             | <b>Gepflegt</b>            |
| <b>Heizungsart</b>         | <b>Zentral</b>             |
| <b>Befeuerung</b>          | <b>Öl</b>                  |
| <b>Sauna</b>               |                            |
| <b>Unterkellert</b>        | <b>Keller</b>              |

### Energieausweis

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| <b>Energieausweistyp</b>      | <b>Bedarfsausweis</b> |
| <b>Energiebedarf</b>          | <b>243.60</b>         |
| <b>Energieträger</b>          | <b>Öl</b>             |
| <b>Energieeffizienzklasse</b> | <b>G</b>              |
| <b>Baujahr</b>                | <b>1964</b>           |
| <b>Gebäudeart</b>             | <b>Wohngebäude</b>    |

### Objektbeschreibung

#### Lage

**Der Stadtteil gehört zu den bevorzugten Wohnlagen. Die Nachbarschaft ist harmonisch, die Sicht über das Tal attraktiv. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf ist im ca. 1km entfernten Stadtteilzentrum.**

**Die Postanschrift lautet: Unterer Pustenberg 55, 45239 Essen-Werden.**

### Objektbeschreibung

*Dieses Gebäude wurde 1964 auf einem 421 m<sup>2</sup> großen Grundstück (Kaufgrund, d. h. keine Erbpacht) erbaut. Durch die Hanglage ergibt sich eine ungewöhnliche, gleichzeitig attraktive Raumaufteilung über mehrere Ebenen:*

*Straßenseitiger Hauseingang, Diele mit Garderobe, Flur, Esszimmer und Küche, Kinderzimmer, Eltern-Schlafzimmer, Tageslichtbad. Im ausgebauten Obergeschoss befindet sich ein kleines Büro und ein Gästezimmer sowie ein kleines Bad mit Dusche u. WC sowie ein Abstellraum.*

*Im Untergeschoss befindet sich neben dem 2. Kinderzimmer das große Wohnzimmer. Von hier gelangt man direkt auf die Terrasse und in den Gartenbereich mit abfallendem Gelände. Hier ist eine weitere Terrasse umgeben von Ziersträuchern.*

*Im Untergeschoss befindet sich außerdem ein Bad mit Dusche/WC, der Vorratsraum sowie der Heizungsraum mit Zugang zum Hobbyraum.*

*Insgesamt ist es ein gepflegtes Haus in sehr interessanter Lage, welches optisch, technisch und energetisch Modernisierungsbedarf fordert.*

### Ausstattung

*Das Gebäude wird derzeit beheizt mit einer Öl-Zentralheizung in Kombination mit Heizkörper. Die Kunststofffenster verfügen über Doppelverglasung und Rollläden. Die Böden wurden gefliest, zum Teil mit Teppichboden oder Laminat ausgelegt.*

*Das helle Tageslicht-Bad im EG verfügt über Badewanne, Toilette und Handwaschbecken. Das Bad im Untergeschoss bietet Dusche, WC und Handwaschbecken. Das kleine Bad im DG zeigt sich mit farbigen Wandfliesen, dem Baujahr entsprechend. Eine Sauna ist hinter der Garage zu finden.*

*Im kleinen Spitzboden ist eine horizontale Wärmedämmung erkennbar, Zugang über eine ausklappbare Leiter.*

### Sonstiges

*Keine Eintragungen in Abt. II u. III des Grundbuches. Das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster verzeichnet und es sind keine Baulasten eingetragen.*

*Die Grundrisszeichnungen sowie den Lageplan erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner: Herrn Christian Heeks.*

*Das Gebäude wurde frei gezogen und kann kurzfristig übernommen werden.*

*Angaben gem. GEG: Bedarfsausweis, Bj. 1965, Öl, Endenergiebedarf 222,1 kWh/m<sup>2</sup>\*a, EEK: G*







