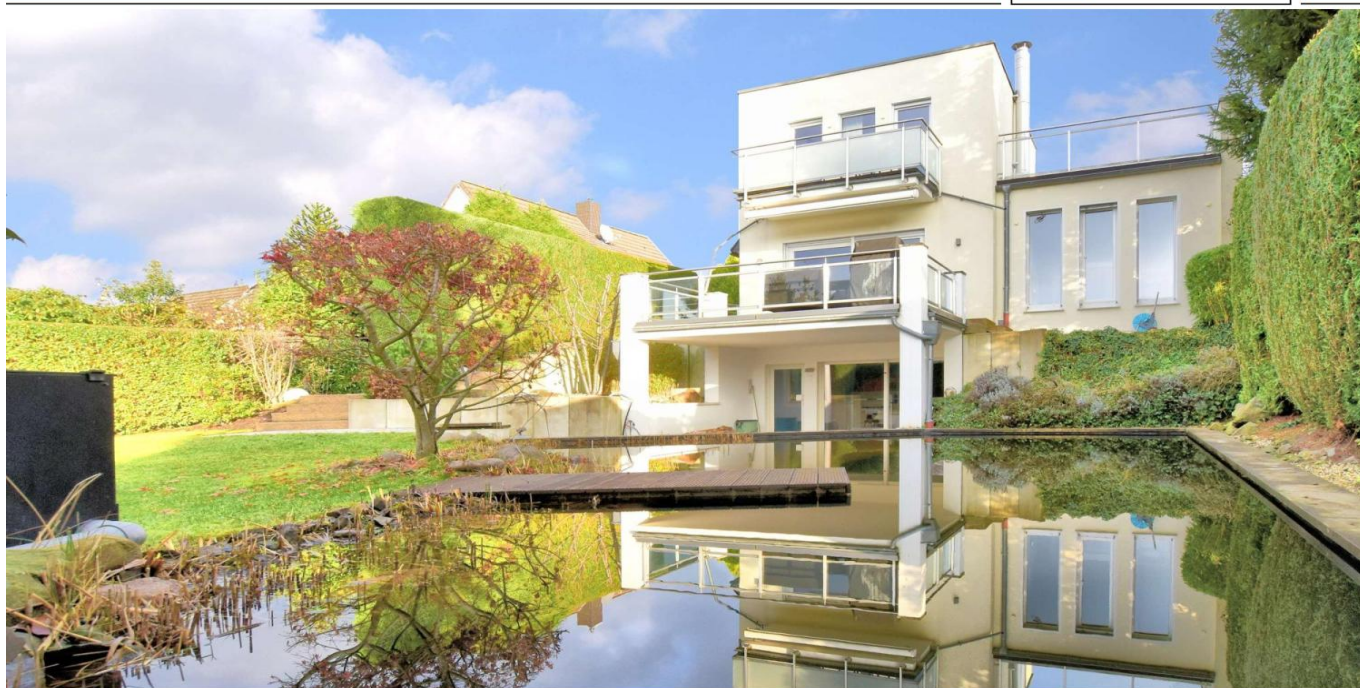


Essen – Überruhr

# Wohlfühlen auf hohem Niveau Großes Einfamilienhaus mit Weitblick

Objektnummer: 24029001



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 1.095.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 210 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 670 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24029001 - 45277 Essen – Überraschung

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

Objektnummer: 24029001 - 45277 Essen – Überruhr

## Auf einen Blick

Objektnummer	24029001
Wohnfläche	ca. 210 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1964

Kaufpreis	1.095.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 91 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Balkon

Objektnummer: 24029001 - 45277 Essen – Überrauch

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	92.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.01.2033	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24029001 - 45277 Essen – Überrauch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24029001 - 45277 Essen – Überraschung

## Die Immobilie



Objektnummer: 24029001 - 45277 Essen – Überraschung

## Die Immobilie



Objektnummer: 24029001 - 45277 Essen – Überraschung

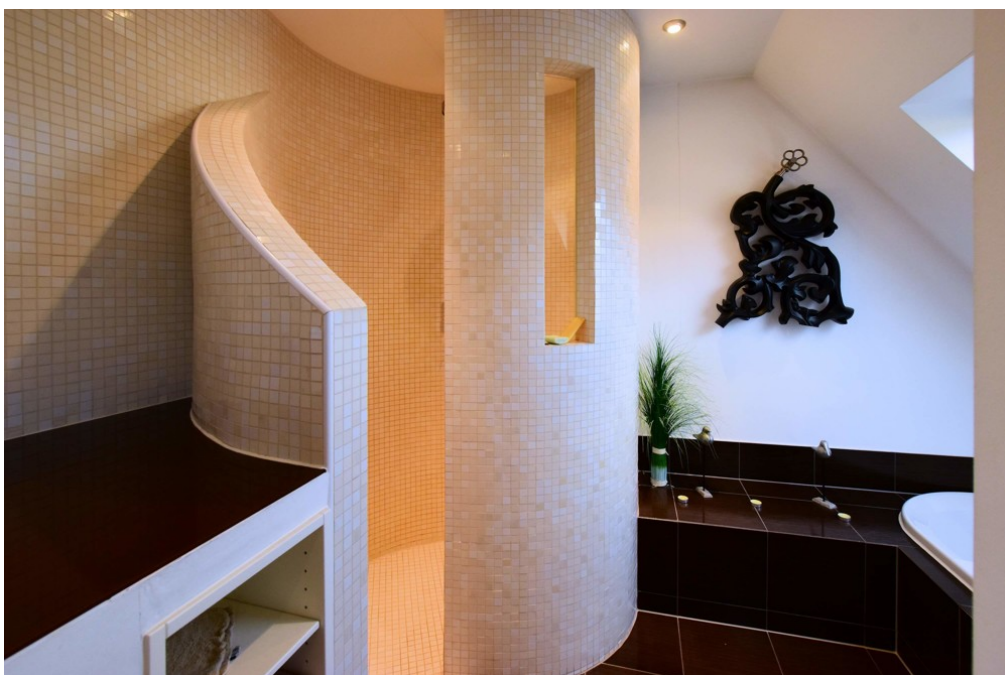
## Die Immobilie





Objektnummer: 24029001 - 45277 Essen – Überrauch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24029001 - 45277 Essen – Überrauch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24029001 - 45277 Essen – Überrauch

## Die Immobilie



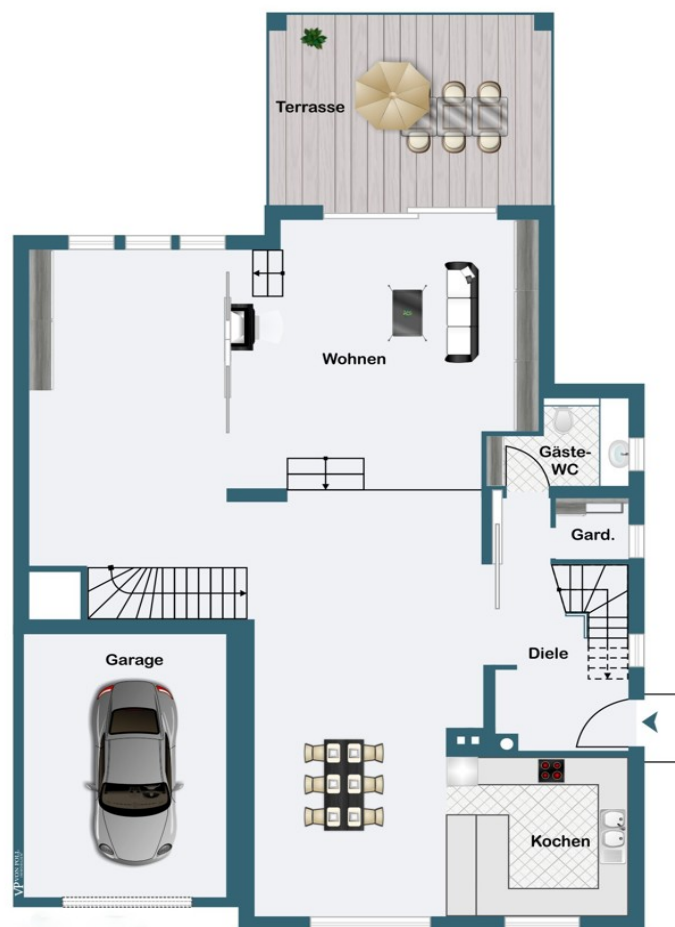
Objektnummer: 24029001 - 45277 Essen – Überraschung

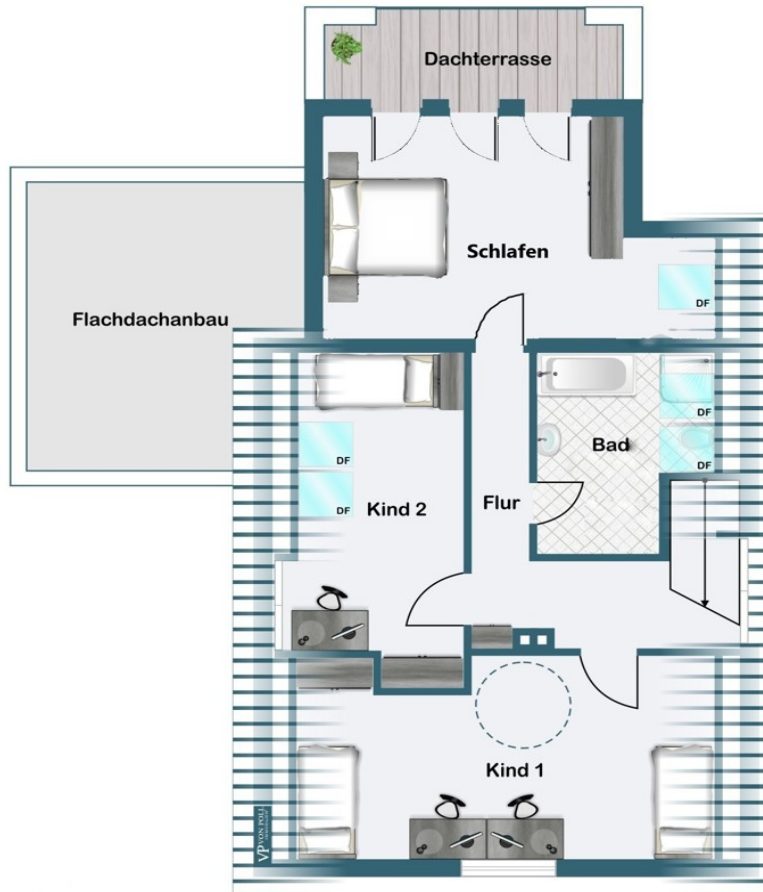
## Die Immobilie

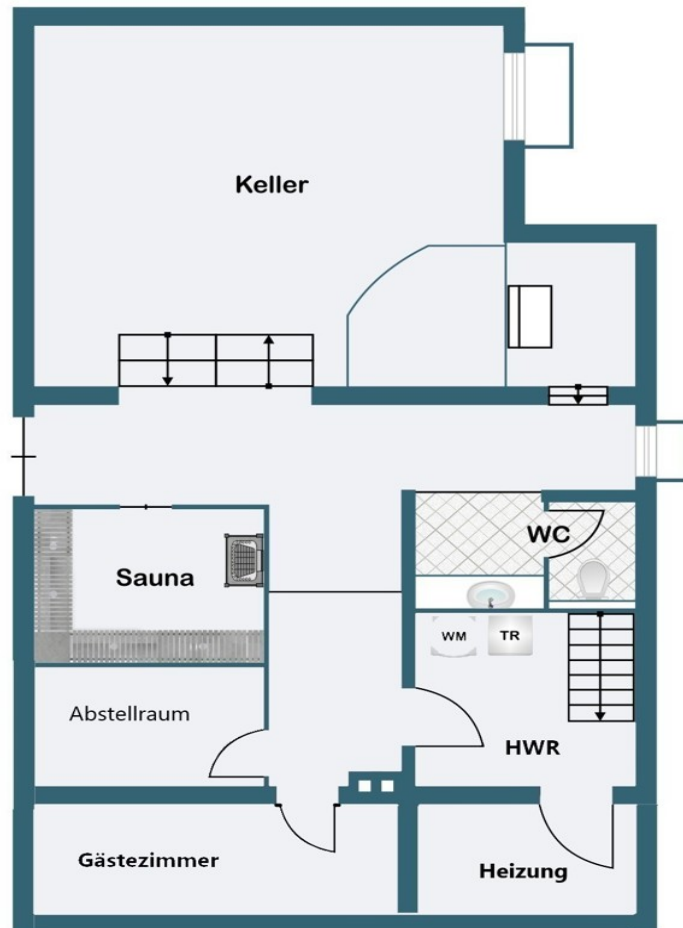


Objektnummer: 24029001 - 45277 Essen – Überrauch

## 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: 24029001 - 45277 Essen – Überruhr

## Ein erster Eindruck

Einziehen und wohlfühlen! Hier erwarten Sie perfekt inszenierte 210m<sup>2</sup> Wohnfläche. Dieses freistehende Haus in grüner und dennoch gut angebundener Lage liegt im begehrten Stadtteil Essen - Überruhr. Der eigene Garten und das viele Grün in der unmittelbaren Umgebung bieten hier einen ganz besonderen Lebensmittelpunkt. Eine Priese Ferienstimmung liegt in der Luft. Perfekt kombiniert mit den praktischen Dingen des Alltags, können Sie sich hier Ihren ganz persönlichen Wohnraum erfüllen. Erst 2009 um einen Anbau erweitert und umfangreich saniert, lässt sich das Haus stressfrei beziehen, denn es liegen nur geschmackliche Veränderungen an. Im Erdgeschoss befindet sich der lichtdurchflutete und offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit der modernen Küche, die für keinen Hobbykoch Wünsche offen lässt. Die offene Wohnraumgestaltung führt über das Esszimmer direkt in das Wohnzimmer mit Zugang zu der schönen Terrasse, von der sich ein herrlicher Blick in den Garten und die grüne Umgebung eröffnet. Hier können gemütliche Stunden mit der Familie und Freunden stattfinden. Auch der schöne offene Kamin im Wohnzimmer lädt gerade in den Wintermonaten zum Verweilen ein. Das moderne Gäste-WC und der Zugang zu der großen Garage vervollständigen diese Etage. Das Obergeschoss bietet Platz für die ganze Familie. Hier befinden sich die privaten Räume wie das Elternschlafzimmer und zwei helle und gemütliche Kinderzimmer. Abgerundet wird dieses Stockwerk durch ein großes Badezimmer. Diverse Aussichtsterrassen eröffnen auf dieser Ebene den herrlichen Blick über die Landschaft. Im Untergeschoss befindet sich eine attraktive Wellnesslandschaft von ca. 91m<sup>2</sup> mit Sauna und Fitnessbereich. Bodentiefe Fenster lassen Luft und Licht hinein und Ihnen die Möglichkeit in den Garten zu treten. Komplettiert wird die untere Etage durch ein Gästezimmer und einen Hauswirtschaftsraum. Wohl und zuhause fühlen! Überzeugen Sie sich selbst, wir vereinbaren nach vorherigem Gespräch mit Ihnen gerne eine Besichtigung.



Objektnummer: 24029001 - 45277 Essen – Überraubr

## Ausstattung und Details

- Einfamilienhaus
- große Terrasse
- 2 Dachterrassen
- schön angelegter Garten mit Schwimmteich
- hochwertige Bodenbeläge und Materialien
- Gäste WC
- Kamin
- Wellnesslandschaft + Fitnessbereich
- viele Möglichkeiten der Nutzung
- umfangreiches Raumprogramm
- Weitblick
- große Garage + Stellplatz

Objektnummer: 24029001 - 45277 Essen – Überraehr

## Alles zum Standort

Überraehr Überraehr auf der Ruhrhalbinsel – liegt im Südosten von Essen, mit den Ortsteilen Holthausen und Hinsel. Angrenzend finden sich die Stadtbezirke Steele, Burgaltendorf und Heisingen. Ein durchgrünter Wohnstandort, der sich dank guter Verkehrsanbindungen großer Beliebtheit erfreut. Die unmittelbare Nähe zur Ruhr und zum Ludwig-Kessing-Park laden zur Ruhe und Entspannung genauso ein, wie zu sportlichen Aktivitäten. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kürzester Zeit zu erreichen.

Objektnummer: 24029001 - 45277 Essen – Überrauch

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.1.2033. Endenergiebedarf beträgt 92.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 24029001 - 45277 Essen – Überrauch

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Frank Kups

---

Rüttenscheider Straße 160 Essen  
E-Mail: [essen@von-poll.com](mailto:essen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)