



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MBa-52773

## Exklusive Wohnidylle im Grünen: Essen-Stadtwald

### Eckdaten

Kaufpreis  
Provision

600.000,00 €

3,57 % inkl. 19 % MwSt., siehe „Siehe Provisionshinweis“ inkl.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>173,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>1.246,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>7,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>6,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>2,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1944</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>1973</b>
<b>Bad</b>	<b>Wanne, Dusche, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Parkett, Fliesen</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Öl</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Freiplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>19.07.2034</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>275,61</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>H</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>19.07.2024</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**  
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

**Lagekategorie: gehoben**

**Das beeindruckende Haus befindet sich im charmanten Stadtteil Stadtwald.**

**Stadtwald gehört zu den bevorzugten Wohnlagen in Essen.**

**Hier erleben Familien und anspruchsvolle Immobilieninteressenten eine harmonische Mischung aus urbanem Leben und naturnahem Wohnen.**

**Die privilegierte Lage ist ein entscheidender Pluspunkt. Für Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten ist bestens gesorgt:**

**Der nahegelegene Stadtwald bietet ausgedehnte Waldflächen, Wanderwege und vielfältige Sportmöglichkeiten. Auch der Baldeneysee, einer der größten Seen im Ruhrgebiet, ist nur eine kurze Fahrt entfernt und lädt zu Wassersportaktivitäten, Spaziergängen und Radtouren ein. Weitere Freizeitangebote wie Fitnessstudios, Tennisplätze und Golfplätze ergänzen das Angebot.**

**In direkter Umgebung der Immobilie finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Fachgeschäfte. Der Stadtteil bietet zudem eine Vielzahl an Restaurants und Cafés, die zu kulinarischen Entdeckungen einladen und höchste Gaumenfreuden garantieren.**

**Der Standort punktet außerdem mit strategisch günstigen Verkehrsanbindungen. Die nahegelegenen Bushaltestellen bieten optimalen Komfort und hervorragende Mobilität, während der Hauptbahnhof Essen als wichtiger Knotenpunkt des regionalen und überregionalen Bahnverkehrs gut erreichbar ist. Die verkehrsgünstige Lage wird durch eine schnelle Anbindung an Hauptverkehrswege und Autobahnen unterstrichen. Der internationale Flughafen Düsseldorf ist nur eine kurze Fahrt entfernt, was weltweite Verbindungen und Reisen erleichtert.**

**Die Nachbarschaft ist geprägt durch eine harmonische Mischung aus jungen Familien, Berufstätigen und Senioren. Sie ist ideal für diejenigen, die das Familienleben genießen möchten, ohne auf das pulsierende Stadtleben verzichten zu müssen. Spielplätze und Kindergärten in der Nähe sowie gut erreichbare allgemeinbildende Schulen tragen zur Attraktivität dieser Lage bei.**

**Diese Immobilie ist mehr als nur ein Zuhause. Hier wohnen Sie in einer der gefragtesten Lagen Essens, mit allem, was das Herz begehrt, in unmittelbarer Reichweite.**

**Machen Sie dieses außergewöhnliche Objekt zum Mittelpunkt Ihres Lebens und lassen Sie es Ihr persönliches Refugium in der Stadt sein.**

## Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)





IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

***Diese idyllische Immobilie befindet sich im Außenbereich einer der begehrtesten Gegenden von Essen und steht unter Bestandsschutz, wodurch ihr historischer Charakter gewürdigt wird. Dennoch bietet der Bestandsschutz Flexibilität für individuelle Anpassungen und Modernisierungen, sodass die Immobilie den heutigen Wohnansprüchen gerecht werden kann. Solche Immobilien sind selten zu finden und bieten eine einzigartige Gelegenheit für Liebhaber besonderer Lagen, die den Charme der Umgebung zu schätzen wissen.***

***Das sanierungsbedürftige Gebäude wurde im Jahr 1944 erbaut und zuletzt 1973 umfassend saniert. Es liegt auf einem großzügigen 1.246 Quadratmeter großen Grundstück und verfügt über eine Wohnfläche von etwa 173 Quadratmetern.***

***Die Immobilie bietet reichlich Platz, was besonders für große Familien von Vorteil ist. Der durchdachte Aufbau des Gebäudes sorgt für ein komfortables Wohnerlebnis.***

***Das Anwesen umfasst insgesamt sieben Zimmer, darunter ein opulentes Wohnzimmer mit Essbereich und direkter Anbindung an die Küche. Das Wohnzimmer bietet einen wunderschönen Blick auf die Terrasse und den weitläufigen Garten. Die Küche ermöglicht beim Kochen einen direkten Blick auf die nur wenige Schritte entfernte Pferdekoppel – ein wahrer Genuss für Naturliebhaber. Die Zimmer im Obergeschoss sind so gelegen, dass man zu jeder Seite des Hauses hinausschauen kann, wobei das größte Zimmer ebenfalls einen herrlichen Blick auf den Garten hat. Ein zusätzliches Zimmer im Untergeschoss ist mit einem Kamin ausgestattet und sorgt für gemütliche Abende.***

***Für den Familienalltag praktisch sind die drei Badezimmer, die sich auf jeder Etage, einschließlich des Untergeschosses, befinden. Das Badezimmer im Erdgeschoss grenzt direkt an eines der Schlafzimmer an und bietet zusätzlichen Komfort. Ein Gäste-WC ergänzt das Angebot an sanitären Einrichtungen.***

***Zur Immobilie gehören außerdem zwei Garagen und vier Stellplätze. Die Garagen sind praktisch nahe dem Kellerzugang gelegen, was die Lagerung von Einkäufen erleichtert. Das Gebäude ist durch einen Eingang an der Vorderseite und einen weiteren an der Rückseite zugänglich, wodurch sich die Wege verkürzen und zusätzliche Flexibilität geboten wird.***

***Lassen Sie sich von der besonderen Atmosphäre dieses einzigartigen Anwesens begeistern – ergreifen Sie die Gelegenheit, sich diesen besonderen Ort zu eigen zu machen und erleben Sie ein Wohngefühl, das Tradition und Komfort in perfekter Harmonie vereint.***

***Kontaktieren Sie uns, um mehr über Ihre Möglichkeiten zu erfahren.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)





IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Ausstattung**

**Freistehendes Einfamilienhaus im Außenbereich mit 2 Garagen und 4 Stellplätzen**

**Wesentliche Informationen:**

- **Baujahr: 1944 (1973) maßgeblich umgebaut und modernisiert**
- **Grundstücksgröße: 1.246 m<sup>2</sup>**
- **Wohnfläche: 173 m<sup>2</sup>**
- **Zimmeranzahl: 7**
- **Zustand: sanierungsbedürftig**

**Raumaufteilung Erdgeschoss:**

- **Wohnzimmer mit Essbereich**
- **Schlafzimmer**
- **Bad en Suite**
- **Gäste-WC**
- **Küche**
- **Diele**
- **Flur**

**Raumaufteilung Obergeschoss:**

- **4 Schlafzimmer**
- **Bad**
- **Flur**

**Raumaufteilung Untergeschoss:**

- **Kaminzimmer**
- **Bad**
- **Flur**
- **2 Kellerräume**
- **Heizungsraum**

**Zusätzliche Merkmale der Immobilie:**

- **2 Hauseingänge**
- **2 Garagen mit rückwärtigem Zugang**
- **4 Stellplätze**
- **Zusätzlicher Kellerzugang über Außentreppe**
- **Rollläden in allen Etagen**
- **Satelliten-TV**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

**Heizung & Warmwasser: Öl-Zentralheizung (2002)**  
**Entwässerung: Klein-Kläranlage**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## Sonstiges

**Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.**

**Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.**

**Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6:00 – 22:00 Uhr persönlich zur Seite! Über 70.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.**

**FALC Immobilien Essen**

**Marc Baudrexl**

**Mobil (Mo. – Fr. | 9:00 – 16:00 Uhr): 0151 70 880 766 \*WHATSAPP-BUSINESS\***

**Hotline (Mo. – So. | 6:00 – 22:00 Uhr): 0800 646 0 646**



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)





WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

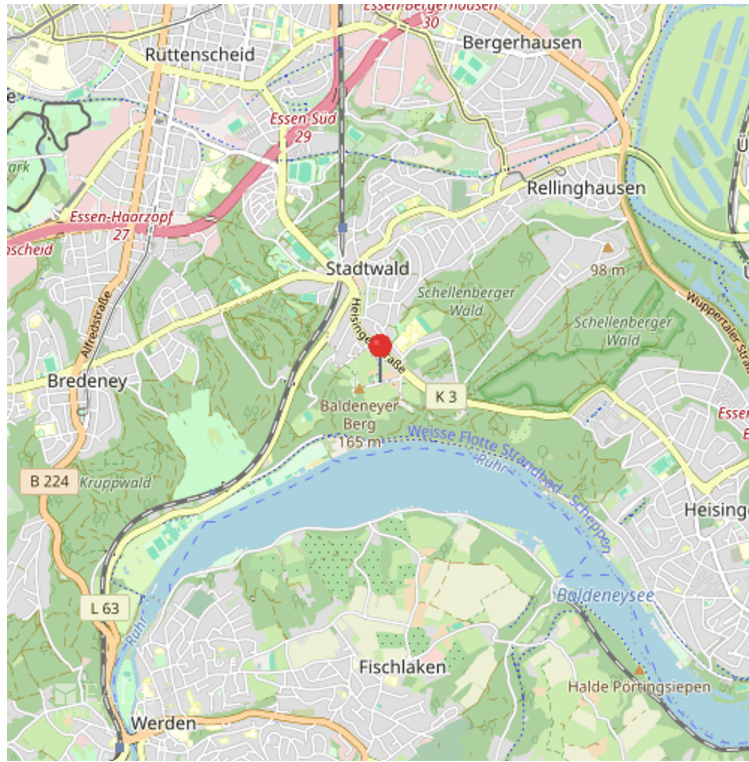
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)

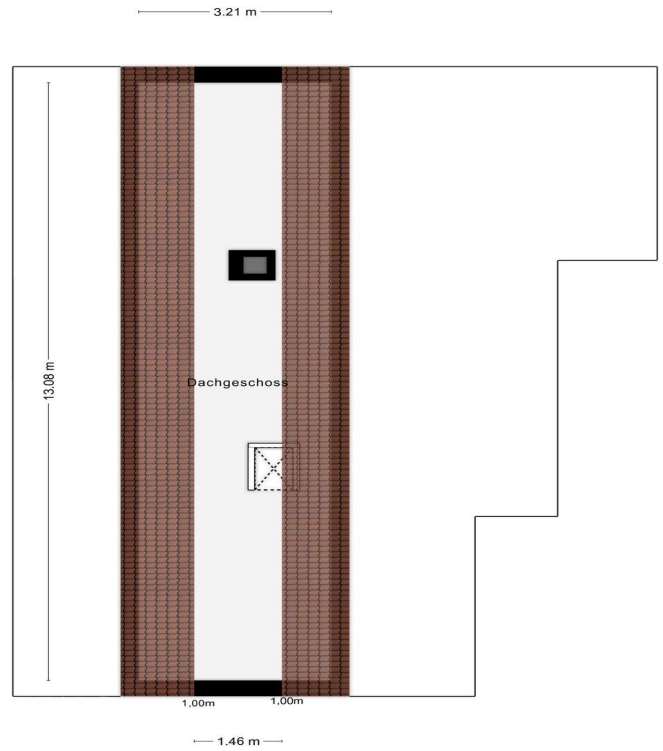
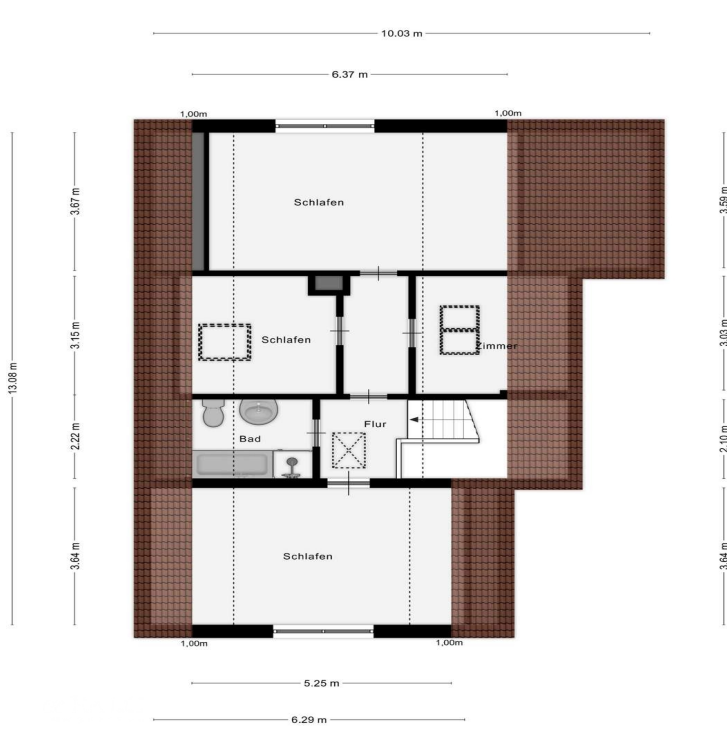




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

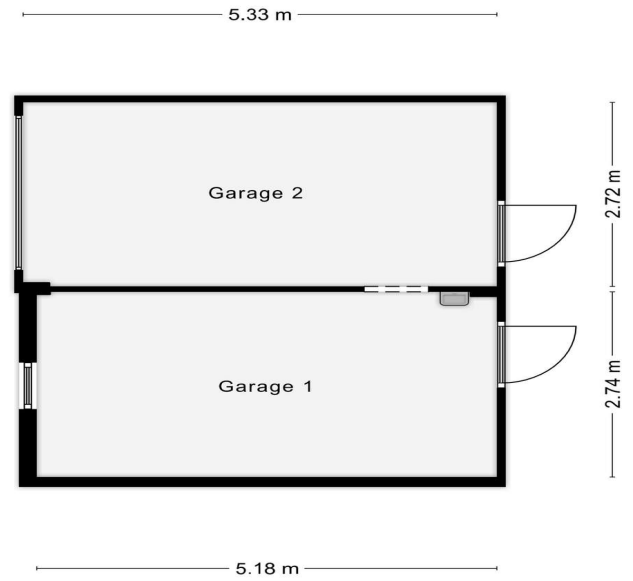
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)