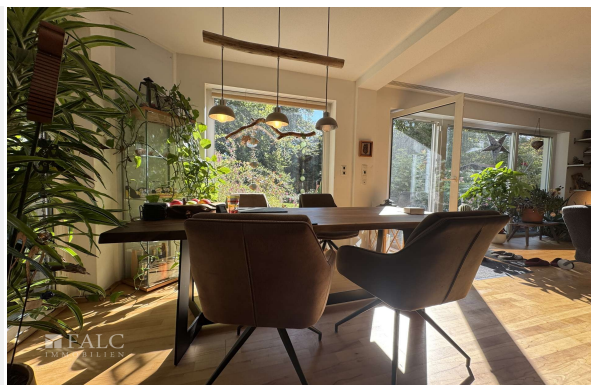




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MBa-81445

**Gartenwohnung mit Hauscharakter – Terrasse, großer Garten & Kamin in naturnaher Lage**

### Eckdaten

**Kaufpreis**

**399.999,00 €**

**Provision**

**3,57 % inkl. 19 % MwSt. durch Abwälzung, siehe sonstige Ang**

**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>105,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>5,5 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>2.870,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2000</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Bidet</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Parkett, Fliesen</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>20.03.2029</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>88 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Erdgas schwer</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>21.03.2019</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**

**Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und naturnahen Wohnlage im Essener Süden, geprägt von weitläufigen Feldern und viel Grün. Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder erholsame Stunden im Freien beginnen hier praktisch direkt vor der Haustür.**

**Nur wenige Schritte entfernt liegt der Maashof mit Reitschule und Pferdepenion und unterstreicht den ländlich geprägten Charakter dieser besonderen Lage.**

**Trotz der naturnahen Lage ist die Infrastruktur hervorragend. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind gut angebunden und ermöglichen eine komfortable Versorgung im Alltag.**

**Auch Familien profitieren von der Lage: Mehrere Schulen und Kindertagesstätten sind bequem zu Fuß erreichbar. Der frei zugängliche Schulhof bietet darüber hinaus zusätzliche Möglichkeiten für Freizeit und Bewegung.**

**Eine Besonderheit stellt der Quartierbus dar, der im Viertel verkehrt. Die kleinen Minibusse verbinden die Stadtteile Werden, Heidhausen und Fischlaken miteinander und sorgen gleichzeitig für eine praktische Anbindung an das reguläre Nahverkehrsnetz. Eine Haltestelle befindet sich in derselben Straße und ist bequem erreichbar.**

**Der Baldeneysee, eines der beliebtesten Naherholungsgebiete im Essener Süden, liegt nur wenige Minuten entfernt und lässt sich sowohl mit dem Quartierbus als auch zu Fuß bequem ansteuern. In etwa 15 Gehminuten erreichen Sie den See und genießen dort zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit, Sport und Erholung.**

**Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur und macht diese Umgebung zu einem idealen Ort für alle, die Ruhe, Grün und gleichzeitig eine gute Anbindung schätzen.**

## Objektbeschreibung

**Diese besondere Gartenwohnung vereint die Vorteile einer Eigentumswohnung mit dem Wohngefühl eines kleinen Hauses. Terrasse, eigener Gartenbereich und der direkt aus der Wohnung zugängliche Kellerraum sorgen für eine außergewöhnliche Wohnsituation, die man in dieser Form nur selten findet.**

**Die Wohnung verfügt über rund 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohnbereich mit Wohnküche und Kamin. Die offene Gestaltung schafft eine besonders angenehme Wohnatmosphäre und macht**

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

*diesen Bereich zum Mittelpunkt des Wohnens.*

*Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den eigenen Gartenbereich, wodurch der Wohnraum spürbar nach draußen erweitert wird. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen die offene und freundliche Wohnwirkung.*

*Neben dem Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das aktuell als Arbeitszimmer genutzt wird und sich ebenso ideal als Kinderzimmer oder Gästezimmer eignet. Sowohl das Schlafzimmer als auch dieses Zimmer sind zum Garten ausgerichtet und ermöglichen einen ruhigen Blick ins Grüne.*

*Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie ist die ruhige Souterrainlage. Direkt über der Wohnung befindet sich keine weitere Wohneinheit, wodurch zusätzliche Ruhe im Alltag entsteht. Gleichzeitig ermöglicht diese Bauweise ein besonders entspanntes Wohnen. Die Bauweise sorgt zudem für ein angenehmes Raumklima – im Sommer bleibt es angenehm kühl, während im Winter eine wohlige Wärme entsteht.*

*Das komfortable Wohnbad ist mit Eckbadewanne, separater Regendusche, Bidet und Doppelwaschtisch ausgestattet. Innerhalb des Badbereichs befindet sich zudem ein separater Raum, der bereits für den Einbau einer Sauna vorbereitet ist und sich ideal als privater Wellnessbereich nutzen lässt. Ergänzt wird die Wohnung durch ein zusätzliches Gäste-WC.*

*Hochwertige Bodenbeläge aus Parkett und Fliesen sowie eine Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung unterstreichen den hohen Wohnkomfort.*

*Ein weiterer Pluspunkt ist der direkt aus der Wohnung zugängliche Kellerraum, der den Alltag spürbar erleichtert und zusätzlichen Stauraum bietet.*

*Die Terrasse sowie der zugeordnete Gartenbereich mit Südost-Ausrichtung stehen dem Eigentümer im Rahmen eines Sondernutzungsrechts zur exklusiven Nutzung zur Verfügung. Eine elektrisch betriebene Markise ermöglicht eine komfortable Beschattung der Terrasse und schafft auch an sonnigen Tagen einen angenehmen Aufenthaltsbereich im Freien. Hier genießen Sie vom Frühstück auf der Terrasse bis zu entspannten Abendstunden im eigenen Garten eine besonders hohe Lebensqualität im Freien.*

*Durch die Hanglage des Gebäudes wirkt die Wohnung deutlich offener und vermittelt eher den Eindruck einer Erdgeschosslage als einer klassischen Souterrainwohnung. Vor dem privaten Gartenbereich öffnet sich zudem eine weitere gemeinschaftliche Grünfläche, wodurch der Blick ins Grüne besonders weit wirkt.*

*Auch das Umfeld trägt zum besonderen Wohngefühl bei: Nur wenige Schritte vom Haus entfernt*

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*

*beginnen Felder und Grünflächen, die zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Freien einladen.*

*Diese Wohnsituation entfaltet ihre volle Wirkung erst beim persönlichen Eindruck und vermittelt ein überraschend großzügiges Raumgefühl – überzeugen Sie sich am besten selbst bei einer Besichtigung.*

#### **Wirtschaftliche Eckdaten**

- **Hausgeld: 502,24 € monatlich**
- **Davon Instandhaltungsrücklage: 100,47 € monatlich**
- **Heizkosten: im Hausgeld enthalten (verbrauchsabhängig)**
- **Solide Eigentümergemeinschaft mit gut aufgebauter Instandhaltungsrücklage**

## **Ausstattung**

#### **Eckdaten auf einen Blick**

- **Baujahr: 2000**
- **Wohnfläche: ca. 105 m<sup>2</sup>**
- **Zusätzlich: ca. 5 m<sup>2</sup> Kellerraum mit direktem Zugang aus der Wohnung**
- **Terrasse: ca. 21 m<sup>2</sup> (Sondernutzungsrecht)**
- **Gartenfläche: ca. 90 m<sup>2</sup> (Sondernutzungsrecht)**
- **Zimmer: 3 (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Arbeits-/Kinderzimmer)**
- **Energieeffizienzklasse: C**

**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

#### **Raumaufteilung:**

**Wohnzimmer mit Wohnküche | Schlafzimmer | Arbeits-/Kinderzimmer | Wohnbad | Gäste-WC | Diele | Flur | Terrasse | Garten | Kellerraum (direkt aus der Wohnung erreichbar)**

#### **Grundrissoptimierungen:**

- Diele von unter 8 m<sup>2</sup> auf nahezu 9 m<sup>2</sup> erweitert
- Wohnbad angepasst: großzügigere Dusche
- **Sondernutzungsrecht an Terrasse (ca. 21 m<sup>2</sup>) und Garten (ca. 90 m<sup>2</sup>)**
- **Südost-Ausrichtung von Terrasse und Garten mit Sonne bis in die Abendstunden**
- **Elektrische Markise zur komfortablen und vollständigen Beschattung der Terrasse**
- **Ruhige Souterrainlage: über der Wohnung befindet sich keine weitere Wohneinheit**
- **Direkt von der Wohnung zugänglicher Kellerraum: praktische Erweiterung der Wohnung**
- **Großzügiges Wohnbad mit Eckbadewanne, Bidet und Doppelwaschtisch**
- **Besonders große Regendusche im Wohnbad**
- **Separater Saunaraum mit vorbereiteten Anschlüssen**
- **Zusätzliches Gäste-WC für mehr Komfort im Alltag**
- **Wohnküche mit offenem Übergang zum Wohnbereich**
- **Kamin als stilvolles Highlight im Wohnbereich**
- **Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung**
- **Hochwertige Bodenbeläge aus Parkett und Fliesen**
- **Angenehmes Raumklima: im Sommer kühl, im Winter wohlig warm**
- **Beheiztes Treppenhaus für zusätzlichen Komfort in der kalten Jahreszeit**
- **Wasch- und Trockenraum mit Stellplätzen für Waschmaschine und Trockner**
- **Abschließbare Fahrradbox im Gebäude (sicher und witterungsgeschützt)**

**Die vorhandene Einbauküche sowie zwei praktische Einbauschränke verbleiben in der Wohnung und stehen dem zukünftigen Eigentümer zur weiteren Nutzung zur Verfügung. Ergänzt wird dies durch weitere Einbauten wie einen Spiegelschrank und Spiegel in den Badezimmern, Regale in der Abstellkammer sowie einen Schuhschrank in der Diele. Dadurch profitieren Sie bereits beim Einzug von vorhandenen Stauraumlösungen sowie einer funktionalen Küchenausstattung.**

#### **Modernisierungshistorie**

- **2026: Sanierungsmaßnahmen am begrünten Dach inkl. Fugenerneuerung**
- **2026: Sanierung der Entwässerungsrohre**
- **2023: Erneuerung der Lüftung im Gäste-WC**
- **2023: Modernisierung der Tiefgaragenbeleuchtung**
- **2023: Errichtung eines Holzlagers**
- **2022: Installation automatischer und programmierbarer Rollläden**
- **2022: Erneuerung der Außenbeleuchtung**
- **2022: Optimierung der Lüftungs- und Entwässerungssysteme**

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

- **2022: *Wartung und Instandhaltung technischer Anlagen***
- **2021: *Umgestaltung des Gartens***
- **2021: *Erneuerung der Thermostatköpfe im Treppenhaus***
- **2021: *Sanierung und Neugestaltung der Vorgärten inkl. Spritz- und Wasserschutz***
- **2021: *Parkett abgeschliffen, geölt und neu versiegelt***
- **2020: *Errichtung eines Kinder-Spielhauses***

**Technik / Versorgung**

- **Heizung: *Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung***
- **Warmwasser: *Zentrale Versorgung über die Heizungsanlage***

**Digitale Anbindung (Quelle: Telekom):**

- **VDSL derzeit verfügbar**
- **Glasfaser im Ausbau (09.03.–02.10.2026)**

**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.***

***Wenn Sie Interesse an der Immobilie haben, fordern Sie gerne das ausführliche Exposé an, das Ihnen in der Regel kurzfristig und automatisch zugesandt wird.***

***Sollten Sie eine Besichtigung wünschen, antworten Sie am besten direkt per E-Mail auf das Exposé. Bitte geben Sie dabei stets Ihre vollständigen Kontaktdaten an.***

***Die Objektbeschreibung basiert ganz oder teilweise auf den Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen übernehmen wir keine Gewähr.***

***Möchten auch Sie Ihre Immobilie professionell vermarkten? Dann kontaktieren Sie uns gerne! Wir stehen Ihnen täglich von Montag bis Sonntag zwischen 6:00 und 22:00 Uhr persönlich zur Verfügung. Über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihr Angebot.***

***Bitte beachten Sie, dass das Exposé möglicherweise unter Zuhilfenahme von Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt oder überarbeitet wurde. Dabei wurden jedoch keine wesentlichen Merkmale verändert.***

***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)

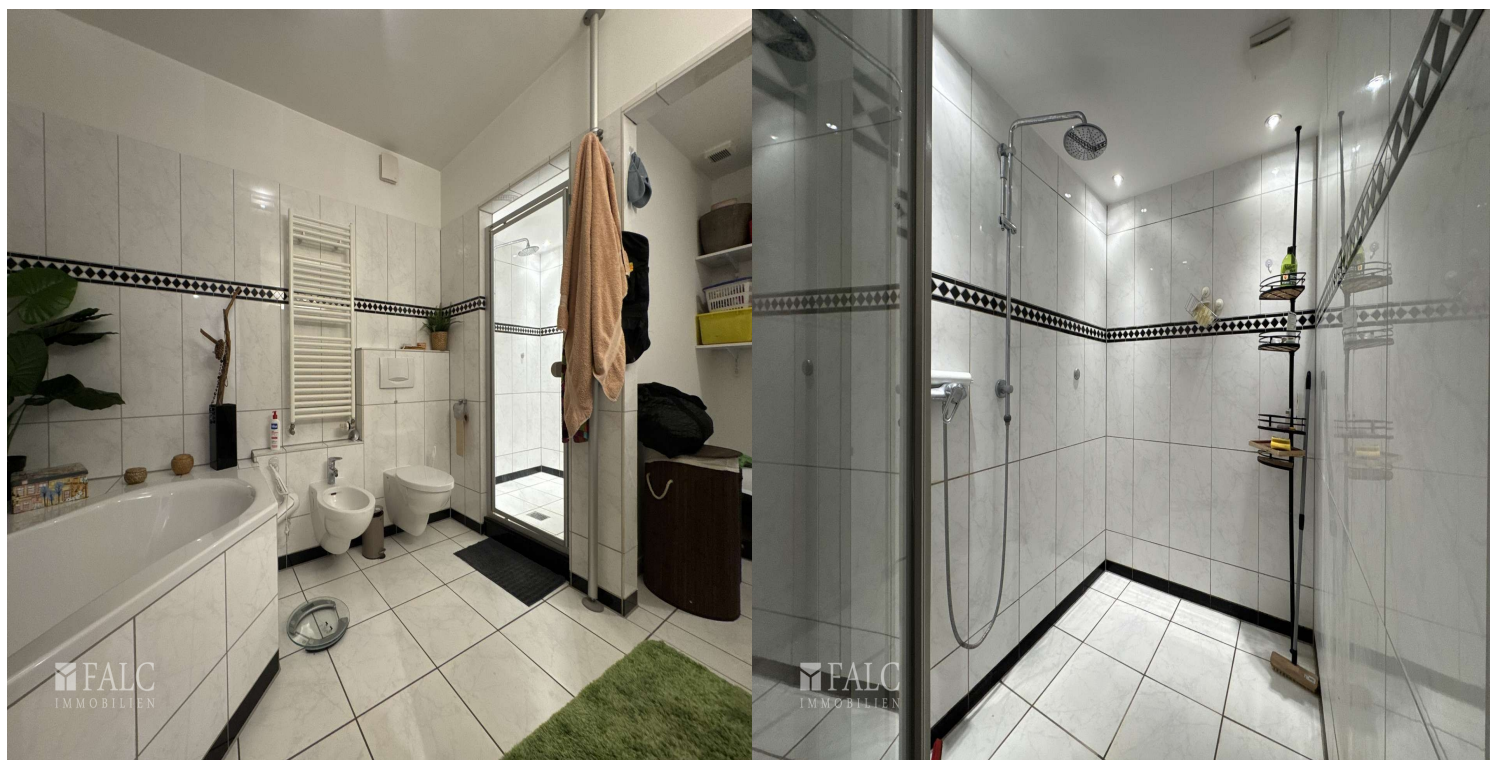
[Online ansehen](#)



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)

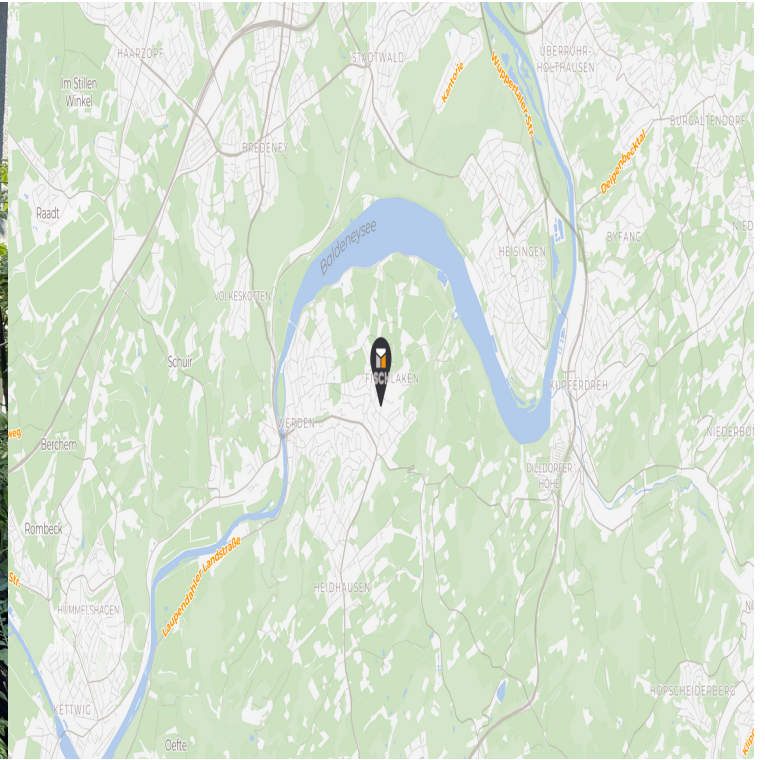
[Online ansehen](#)



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](#)



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

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

  
IMMOBILIEN

  
IMMOBILIEN



**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](#)