



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-THL-73876

**Mehr Raum zum Leben – großzügiges Zweifamilienhaus in
begehrter Lage von Essen-Burgaltendorf**

Eckdaten

Kaufpreis

798.000,00 €

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	200,0 m²
Grundstücksfläche	910,0 m²
Anzahl Zimmer	8,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	7,0
Anzahl Balkone	2,0
Anzahl Terrassen	2,0
Baujahr	1962
Zustand	Modernisiert
Letzte Modernisierung	2021
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Teppich, Laminat
Stellplatzart	Carport, Außenstellplatz
Gartennutzung	
Sauna	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	16.09.2031
Energiebedarf	79
Energieeffizienzklasse	C
Ausstelldatum	17.09.2021
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die Immobilie befindet sich in bevorzugter Wohnlage von Essen-Burgaltendorf, einem Stadtteil, der für sein gepflegtes Umfeld, seine ruhige Atmosphäre und die unmittelbare Nähe zur Natur geschätzt wird. Das Haus liegt direkt am Parkgelände, das zu ausgedehnten Spaziergängen, morgendlichen Laufrunden oder entspannten Stunden im Grünen einlädt. Hier genießen Sie eine idyllische Umgebung mit altem Baumbestand, Vogelgezwitscher und viel Raum zur Erholung – ein seltenes Privileg im Essener Stadtgebiet.

Trotz der naturnahen Lage ist die Anbindung an die städtische Infrastruktur ausgezeichnet. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken, sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich im direkten Umfeld – ideal für Familien, die Wert auf ein ruhiges, sicheres Wohnumfeld legen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die Bundesstraßen B224 und B227 erreicht man sowohl die Essener Innenstadt als auch den Essener Süden in kurzer Fahrzeit. Die nahegelegene A44 sowie die A52 gewährleisten zudem eine schnelle Verbindung in das gesamte Ruhrgebiet.

Ein weiterer Pluspunkt ist das vielfältige Freizeit- und Erholungsangebot: Neben den grünen Parkanlagen laden die umliegenden Ruhrhöhen, Wälder und Wanderwege entlang der Ruhr zu Aktivitäten im Freien ein. Sportvereine, Reitmöglichkeiten und der Golfclub Heidhausen befinden sich in komfortabler Entfernung.

Wer ein frei stehendes Haus in einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage mit hohem Freizeitwert sucht, findet hier ein Zuhause, das Lebensqualität und Naturverbundenheit perfekt vereint – ohne auf die Vorzüge einer gut entwickelten Infrastruktur verzichten zu müssen.

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Haus bietet auf mehreren Ebenen viel Raum für gemeinsames Familienleben und individuelle Wohnkonzepte – ob als klassisches Zweifamilienhaus, Mehrgenerationenhaus oder mit einer zusätzlichen Einheit zur Vermietung.

Erdgeschoss – Wohnung mit Blick ins Grüne

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit zwei Balkonzugängen schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und öffnet den Blick ins Grüne. Von hier aus führt eine Außentreppe direkt in den Garten – ideal, um das Leben nach draußen zu verlagern. Eine praktische Küche, ein großes Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer zur flexiblen Nutzung sowie ein modernes Tageslichtbad runden das Raumangebot auf dieser Ebene ab. Die Wohnung im Erdgeschoss ist barrierefrei.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Obergeschoss – Wohnung oder Büro – vielseitig nutzbar

Das Obergeschoss bietet denselben Grundriss wie das Erdgeschoss und ein zusätzliches Zimmer. Der Balkon in Südwestlage sorgt auch hier für Sonne bis in die Abendstunden. Aktuell wird diese Etage als Kindertagesstätte genutzt – eine Nutzung, die sowohl laufende Mieteinnahmen als auch viele Möglichkeiten für Eigennutzer eröffnet, etwa als separate Wohnung für Familienmitglieder oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Spitzboden – zusätzliches Platzangebot

Der wohnlich ausgebaute Spitzboden eignet sich hervorragend als Gäste-, Jugend- oder Arbeitsbereich und erweitert das Nutzungsspektrum des Hauses sinnvoll.

Souterrain – Raum für Freizeit und Organisation

Das Untergeschoss überzeugt mit gepflegten Räumen und durchdachter Aufteilung. Neben Abstell- und Lagermöglichkeiten stehen eine Sauna mit Duschköglichkeit, eine Waschküche sowie ein großzügiger Hobby- oder Fernsehraum zur Verfügung. Ebenfalls auf dieser Geschossebene befindet sich die innenliegende Doppelgarage, die direkt von hier aus zugänglich ist.

Garten – grüne Ruhezone mit viel Privatsphäre

Der große, eingewachsene Garten ist ein echtes Highlight des Hauses. Eine teilweise überdachte Terrasse mit elektrischer Markise und eine separate Sonnenterrasse bieten ideale Bedingungen für entspannte Stunden im Freien. Ein Gäste-WC, eine Außendusche sowie Strom- und Wasseranschlüsse sorgen für zusätzlichen Komfort.

Fazit

Dieses Haus bietet viel Platz für Familien, die Wert auf Ruhe, Privatsphäre und eine durchdachte Raumaufteilung legen. Dank der flexiblen Nutzungsmöglichkeiten eignet es sich sowohl als großzügiges Einfamilienhaus als auch für zwei Generationen oder die Kombination von Wohnen und Vermieten.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Erdgeschoss/Hochparterre:

- großzügiger Eingangs-/Dielenbereich mit einladender Bar
- halboffener Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Eckbalkon in Südostlage
- zwei Balkonzugänge im Wohn-/Essbereich (viel Lichteinfall)
- Zugang zum Garten über Außentreppe
- Markise
- kompakte Küche mit Einbauküche im Retrostil
- großzügiges Schlafzimmer mit praktischem Einbauschränk
- ein weiteres Zimmer zur freien Verfügung (aktuell Büro)
- modernes Tageslichtbadezimmer mit Dusche
- geschmackvoller Fliesenboden im Eingangsbereich
- barrierefrei

Obergeschoss:

- baugleich mit Erdgeschoss + ein Zimmer
- modernes Badezimmer mit Dusche
- Balkon in Südwestlage
- moderner, pflegeleichter Vinylboden
- aktuell vermietet als Kindertagesstätte

Kellergeschoss/Souterrain:

- gepflegte, teilweise geflieste Kellerräume
- große Waschküche
- Sauna + Duschköglichkeit
- Hobby-/Fernsehraum
- vier Vorrats-/Lagerräume zur freien Verfügung
- Doppelgarage mit elektrisch bedienbaren Sektionaltoren
- Garagen innenliegend, vom Haus aus begehbar

Garten:

- großzügiger eingewachsener Garten mit Südostausrichtung
- große Steinterrasse (teilweise windgeschützt) mit Markise
- separate Bangkirai-Sonnenterrasse
- Gäste-WC + praktische Außendusche
- kleines Gewächshäuschen
- Wasser- und Stromanschluss
- praktischer Holzschuppen als zusätzliche Nutzfläche
- Zugang zum Souterrainbereich (bsplw. Sauna)

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Außenbereich:

- **Doppelgarage + Carport + Stellfläche**
- **separates abschließbares Carport für Wohnmobil**
- **Stellplätze für Mülltonnen (straßenseitig)**
- **schöner, gepflegter Vorgarten (Privatweg)**

Extras:

- **ruhige und begehrte Wohngegend in Burgaltendorf**
- **unmittelbar am Park gelegen**
- **großes Grundstück**
- **Haus zugänglich über Privatweg**
- **separater Nebenzugang zum Garten**
- **Spitzboden wohnraumähnlich ausgebaut**
- **hohe Decken im Keller**
- **Kellerzugang über Garten, Hausflur und Garage**
- **Wärmepumpe mit Warmwasseraufbereitung**
- **schöne Sprossenfenster**
- **alle Rollläden elektrisch bedienbar**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Wenn Sie Interesse an der Immobilie haben, fordern Sie gerne das ausführliche Exposé an. Dieses wird Ihnen in der Regel kurzfristig und automatisch zugesandt. Sollten Sie eine Besichtigung wünschen, antworten Sie am besten direkt per E-Mail auf das Exposé. Wir setzen uns umgehend mit Ihnen in Verbindung und unterbreiten Ihnen passende Terminvorschläge. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Anfragen mit unvollständigen Angaben der Kontaktdaten nicht bearbeiten.

Die Objektbeschreibung basiert ganz oder teilweise auf den Angaben des Eigentümers. Bitte beachten Sie, dass das Exposé möglicherweise unter Zuhilfenahme von Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt oder überarbeitet wurde. Dabei wurden jedoch keine wesentlichen Merkmale verändert. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit sämtlicher Exposé-Angaben übernehmen wir keine Gewähr.

Möchten auch Sie Ihre Immobilie professionell vermarkten? Dann kontaktieren Sie uns gerne! Wir bieten Ihnen zwischen 6:00 und 22:00 Uhr eine kostenlose Hotline unter der Rufnummer 0800-6460646, über die Sie uns erreichen können. Über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihr Angebot.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.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

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

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

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

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

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

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

Media-Store.net

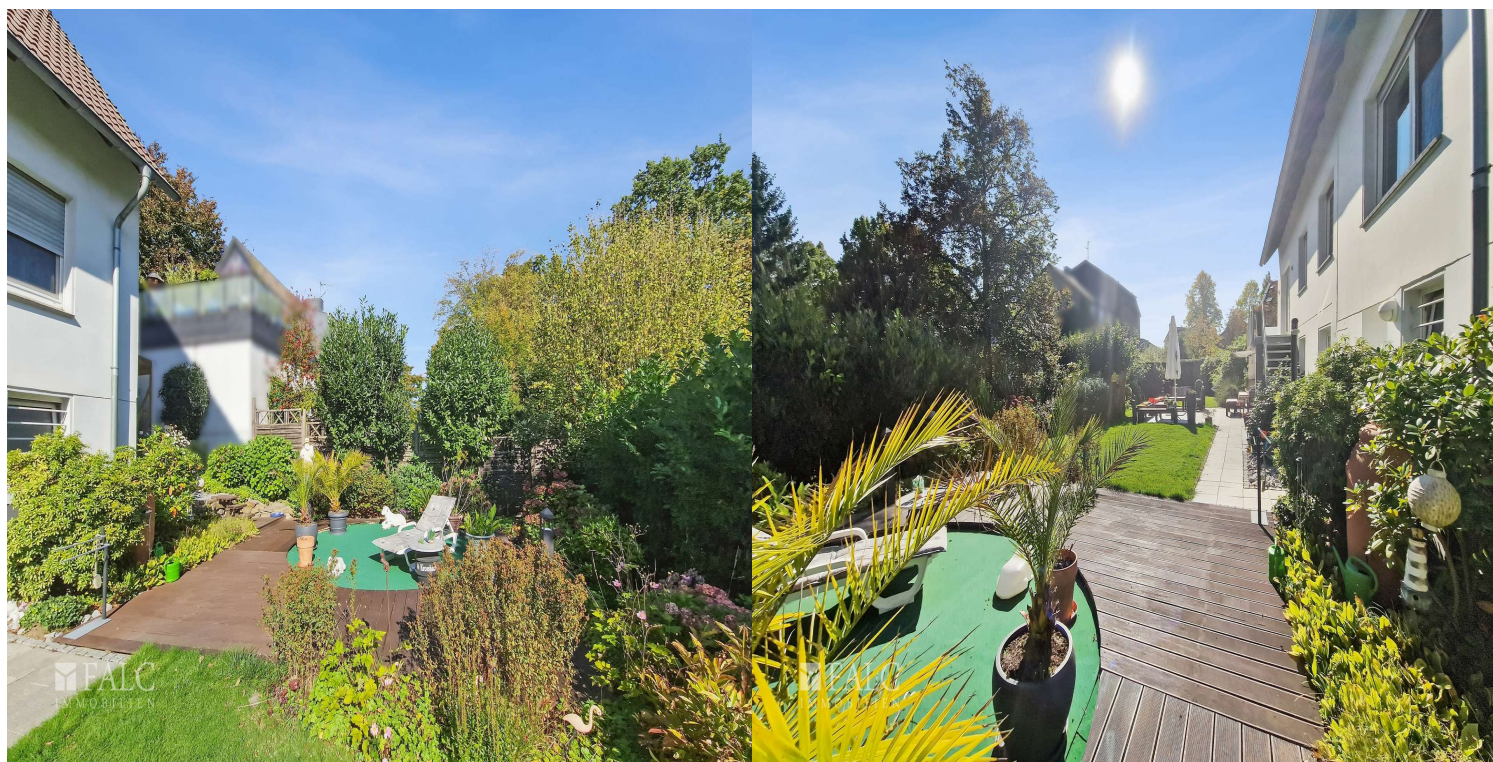
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

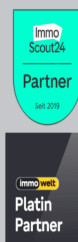


AUSGEZEICHNET



GEPRÜFTE FALC SERVICE-QUALITÄT

MADE IN GERMANY



EINFACH MEHR

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Kellergeschoss / Souterrain

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)