



# EXPOSÉ

---

GEPFLEGTES REIHENHAUS  
MIT FÜNF ZIMMERN  
(CA. 110 M<sup>2</sup>) UND GARTEN  
IN ESSEN-SCHÖNEBECK

---





Eine eigene Immobilie ist sehr oft die Verwirklichung eines Lebenstraumes. Wer sich eine Wohnung oder ein Haus kauft, der möchte sich ein neues Zuhause erschaffen oder sogar den Grundstein für eine neue Existenz legen. Ein neuer Lebensabschnitt beginnt. Wir überreichen Ihnen heute unser exklusives Exposé Magazin, das wir in Zusammenarbeit mit den Eigentümern sorgfältig und mit Liebe zum Detail erstellt haben. Sicher kann Ihnen dieses Papier nicht alle Fragen beantworten, aber es soll Ihnen einen kleinen Überblick verschaffen.

Wir zeigen Ihnen die Räumlichkeiten bei einem gemeinsamen Vor-Ort Termin gerne persönlich. Dabei werden wir nicht nur alle Ihre Fragen beantworten, sondern Ihnen auch Ideen und Anregungen für die Immobilie präsentieren.

Wir möchten Sie bei Ihrem wichtigen Schritt in die neue Immobilie erfolgreich begleiten.

Mit den besten Grüßen

Torsten Gehrken

## DIE DATEN IM ÜBERBLICK

Status:	Verfügbar
Objektnummer:	GA403
Immobilientyp:	Reihenhaus
Wohnfläche:	ca. 110 m <sup>2</sup>
Grundstück:	373,16 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1987
Befuerung:	Gas
Heizungsart:	Zentralheizung
Garage	Ja

Alle hier veröffentlichten Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf den Informationen, die wir von unserem Auftraggeber übermittelt bekommen haben. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und/oder Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

## DIE LAGE

# HERZLICH WILLKOMMEN IN DER RUHRMETROPOLE ESSEN



Die Immobilie liegt in einer ruhigen Wohnstraße inmitten einer kleinen Siedlung im äußersten östlichen Zipfel von Essen-Schönebeck und im Süden von Borbeck. Die Nähe zum S-Bahnhof Borbeck-Süd garantiert eine gute Anbindung mit dem ÖPNV in die Nachbarstädte Mülheim, Essen-Zentrum, Bochum und Düsseldorf.

Essen-Borbeck ist ein historisches Stadtviertel und so etwas wie eine kleine „Stadt in der Stadt“. Mit knapp 14.000 Einwohnern gehört Borbeck zu den fünf größten Stadtteilen.

Mit seinem eigenen Bahnhof gibt es in der Mitte Borbecks Verbindungen in alle Richtungen. Hier fahren der RE 14 und die S-Bahn Linie 9, die Sie zum Hauptbahnhof Essen in wenigen Minuten bringen. Auch mit Straßenbahnen ist Borbeck gut versorgt, denn vier Linien bringen Sie zum Hauptbahnhof im Zentrum

oder in die umliegenden Stadtteile. Etwas gemächlicher fahren sechs verschiedene Buslinien durch den Stadtteil und die angrenzenden Vororte. Mit dem Auto sind sie über die B 231 (Essen-Oberhausen), über die A 40 oder die A 42 in wenigen Minuten in Oberhausen (Centro), Mülheim, Duisburg oder in der Innenstadt.

Mehrere KiTas befinden sich im Umkreis von drei Kilometern in Schönebeck oder Borbeck. Auch mit Grundschulen, Hauptschule, mehreren Gymnasien, Realschulen, einer Gesamtschule und Förderschulen ist der Stadtteil Essen-Borbeck gut ausgestattet.

In weniger als 400 Metern Entfernung (7 Laufminuten) befindet sich ein Discounter. Brauchen Sie mehr als den alltäglichen Bedarf, so fahren Sie in sechs Minuten zu einem Einkaufszentrum mit Kaufland und

mehreren Discountern und einem Drogeriemarkt. Außerdem befinden sich in Borbeck-Mitte ein hübscher Wochenmarkt, Einrichtungen wie das Amtsgericht, die Stadtteilbibliothek und das städtische Hallenbad. Im Krankheitsfall steht das Krankenhaus Philippusstift zur Verfügung. Auch niedergelassene Hausärzte und Ärzte-Spezialisten sind ausreichend vorhanden.

Borbeck besitzt ein barockes Wasserschloss mit einer städtischen Galerie und einem wunderschönen Park zum Spazierengehen. Hier finden viele kulturelle Veranstaltungen statt und eine sehr gute Gastronomie sorgt für das leibliche Wohl. Gerne werden Ausflüge in die Dampf-Bierbrauerei mit ihrem guten und reichlichen kulinarischen Angebot gemacht. Borbeck ist ein lebendiger Stadtteil, in dem seine Bewohner gerne leben. Hier lebt man im Veedel und fühlt sich wohl.



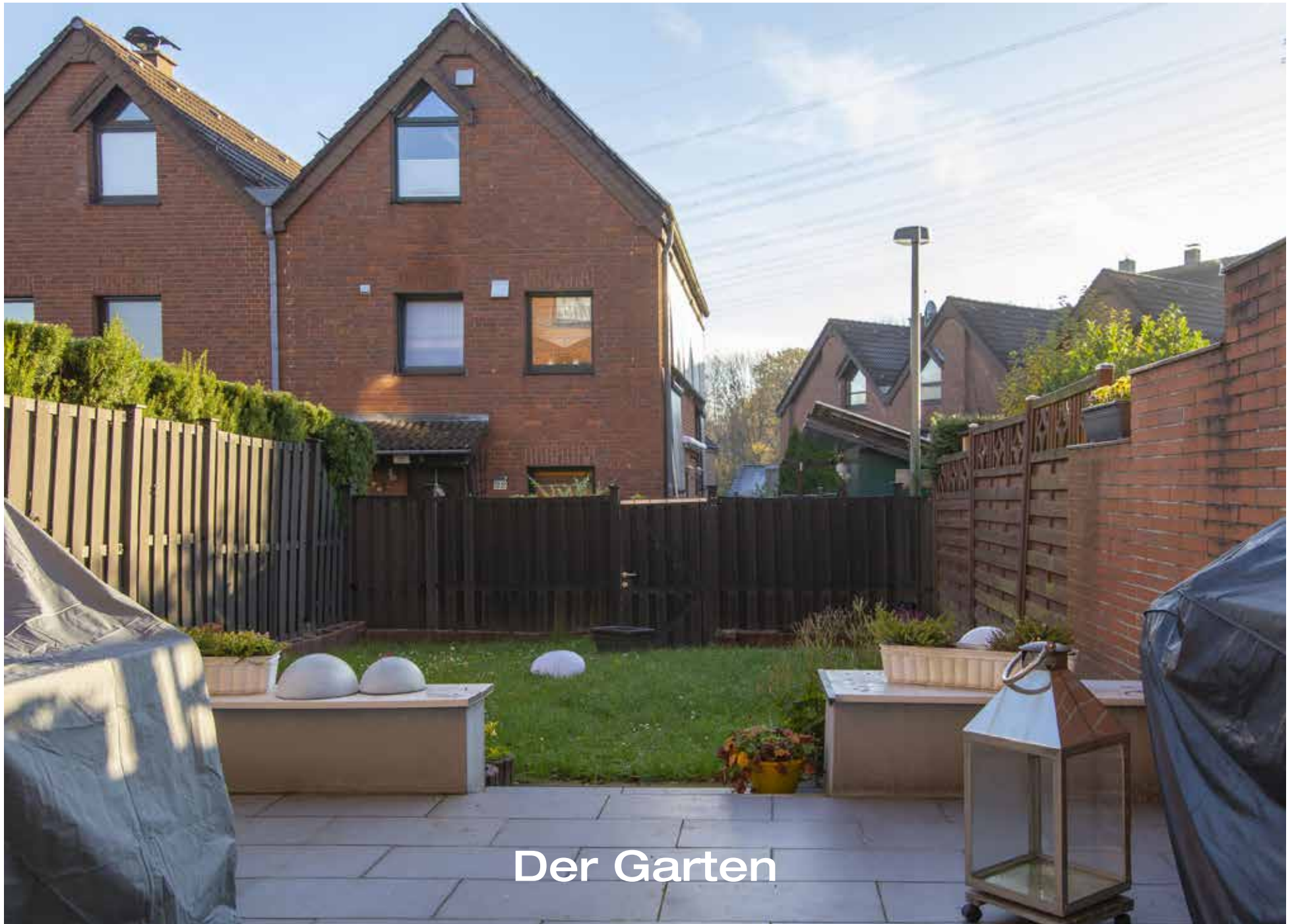


# AUSSTATTUNG

- Quadro Therm Plus 70  
Kunststofffenster Uw-Wert 1,28  
in 2015
- Quadro Therm Safe  
Kunststoffhaustür mit Sicherheits-  
zylinder

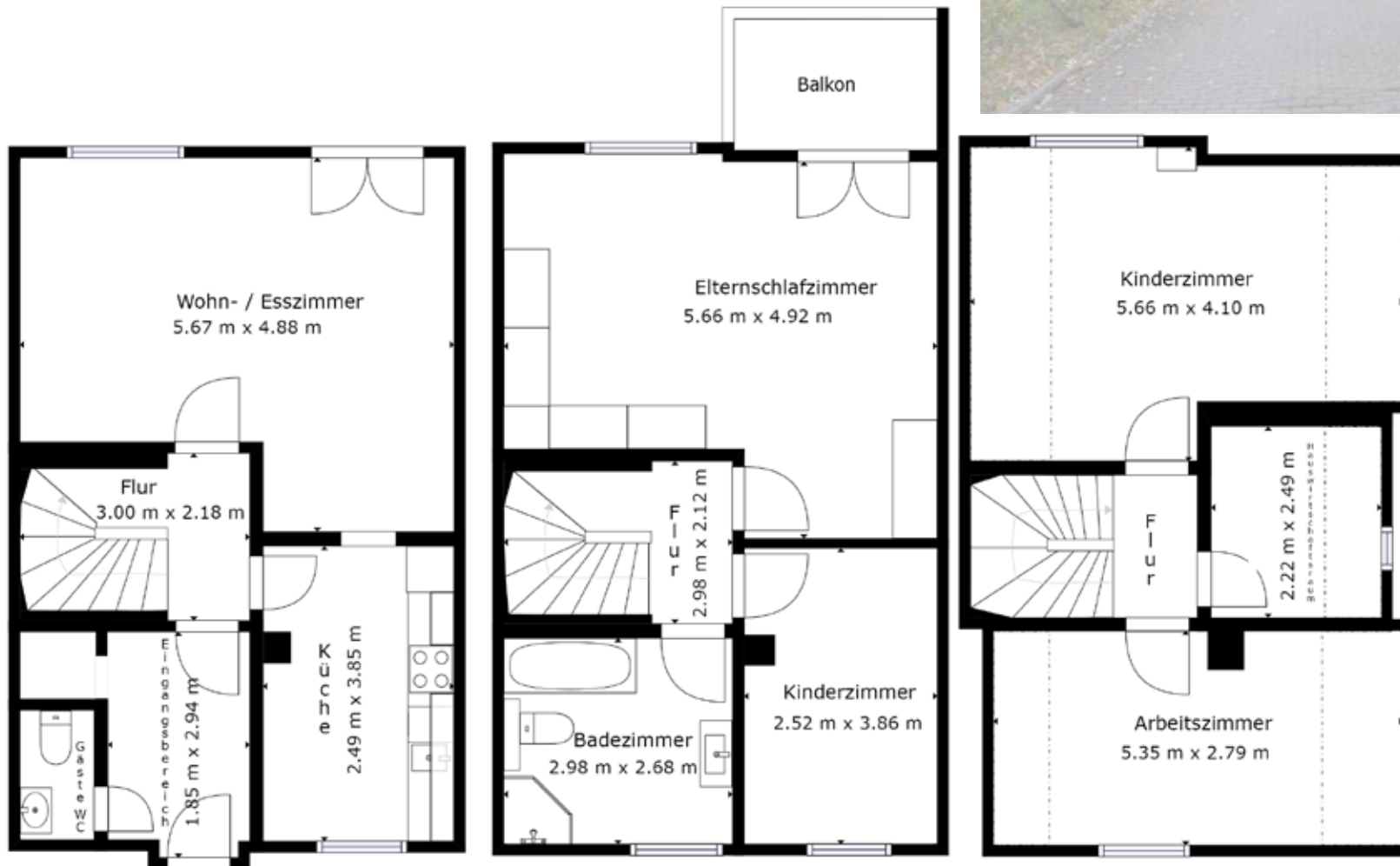






Der Garten

DAMIT SIE SICH ORIENTIEREN  
KÖNNEN:







Beratung, Projektierung und Errichtung von:

- Alarmsystemen
- Gefahrenmeldeanlagen
- Videoüberwachungsanlagen
  - Einbruchschutz

[www.bv-sitec.de](http://www.bv-sitec.de)



## Immobilienbewertungen in Mülheim/Ruhr und Umgebung

DEKRA - Zertifizierter Sachverständiger  
Torsten Gehrken  
[www.sachverstaendiger-gehrken.de](http://www.sachverstaendiger-gehrken.de)

- Mitglied im Gutachterausschuss Mülheim an der Ruhr
- Geprüfter ImmoSchaden Bewerter
- Geprüfter Feuchte- und Schimmelexperte
- Kaufbetreuung für den Immobilienkäufer
- Marktwertanalyse für den Immobilienverkäufer









Der moderne Küchenbereich

# DAS EXPOSÉ

Sie brauchen Platz, weil Ihre Familie wächst und aus einer drei- bald eine fünfköpfige Familie wird? Oder Sie sind zu zweit und benötigen jeweils ein Arbeitszimmer zusätzlich? Ein hübsches rotes Ziegelhaus mit optimalem Grundriss und Garten in einer anheimelnden Kleinsiedlung wartet auf Sie. Das Satteldachhaus wurde Ende der achtziger Jahre gebaut, liebevoll instandgehalten und in wesentlichen Bereichen modernisiert. Mit dem besonders gelungenen Dachgeschossausbau bietet das vollunterkellerte Haus auf drei Ebenen eine Menge Platz und Möglichkeiten.

Sie erwartet ein klassischer Grundriss eines Reihenhauses auf drei Ebenen: Im EG befindet sich die Küche, ein größerer Wohn-Essbereich und ein Gäste-WC. Im ersten Stock das Elternschlaf- und ein Kinderzimmer sowie das geräumige Familienbad. Unter dem Dach befinden sich drei weitere Räume: Zwei sind als Kinder- oder Arbeitszimmer hervorragend nutzbar. Ein kleiner Raum ist als Nasszelle mit den notwendigen Zu- und Ableitungen bis in den Drempel vorbereitet. Im Keller des Hauses befindet sich ein Wasser Zu- und Ablauf, z.B. für die Waschmaschine. Die kleine Ansiedlung der hübschen roten Ziegelhäusern wurde auf einem ehemaligen Gartengelände erbaut. So gab es die Möglichkeit, einen heimeligen Ort zu schaffen: Sie liegt an einer Wohnstraße und gegenüberliegende Häuser werden durch einen hübschen, begrünten Mittelstreifen getrennt.

So gibt es ausreichend Parkmöglichkeiten. Die Siedlung vermittelt eine Art von gemütlichem Dorfgefühl und Sicherheit in der Gemeinschaft. Innen überzeugt das Haus mit einer Ausstattung, die dem Jahr 2019 angemessen ist. Viel Licht und Sonne gibt es in jedem Raum, was alle Räume freundlich wirken lässt.

Die Küchengröße bietet für vier Personen einen gemütlichen Essplatz für kleine Mahlzeiten. Besonders gelungen ist die offene Durchreiche zum Essplatz im Wohn/Essbereich. Sie ist praktisch und bringt zusätzliches Tageslicht aus dem lichten Wohnbereich. Der Wohnraum liegt vor der Terrasse und dem hübschen, eingezäunten Garten.

In das Familienbad, tageslichthell, auf der ersten Etage wurde viel investiert. Es strahlt in schwarz/weiß, die Ausstattung ist von sehr guter Qualität. Sie können ein Schaumbad nehmen oder sich in der bestens ausgestatteten Dusche von besonderen Armaturen berieseln lassen. Geschmackvoller Stauraum wird für Ihre Utensilien angeboten. Auch das Gäste-WC im Erdgeschoss ist neuwertig, deckenhoch weiß gefliest und schick. Möglich ist die Nutzung von drei Zimmern als Kinderzimmer (Gäste- Arbeitszimmer). Sie beeindruckt vor allem im Dachgeschoss durch schöne Grundrisse und viel Licht durch große Fenster. Gerade durch die Schrägen ist das Dachgeschoss ein heimeliger Ort.

Einen Garten zu besitzen, das lieben die meisten Hausbesitzer. Was viele nicht lieben, ist die Arbeit im Garten, die je nach Größe des Grundstücks keine Erholung mehr zulässt. Dieser Garten hat genau die richtige Größe, damit er Entspannung und Freude bereitet. Die Terrasse befindet sich direkt vor dem Wohn- und Essbereich und ist geräumig genug, dass Sie darauf ein Fest mit Gästen feiern können. Vor der Sonne schützt eine handbetriebene Markise, die mit einem Motor nachgerüstet werden kann. Der Gartenbereich ist quasi nicht einsehbar und bietet Bewohnern und spielenden Kindern einen geschützten Raum zur familiären Entspannung.

## **Unser persönlicher Eindruck**

Die Lage, die kleine Siedlung, die Ausstattung und Pflege des Hauses haben uns überzeugt, dass hier eine kleine oder auch größere Familie ein neues Zuhause finden wird. Die Besitzer haben viel investiert: Im Jahr 2015 wurden die alten Holzfenster gegen Quadrotherm-Kunststoff-Fenster ausgetauscht und die aufwendige Sicherheits-Haustüranlage eingebaut. Geheizt wird mit einer Gas-Zentralheizung. Für Ihre Verbindung zur großen Welt steht DVBT2 (Oder Internet) zur Verfügung.





**Der gemütliche Wohnzimmerbereich**



ImmoVernunft GmbH ist spezialisiert auf private Wohnimmobilien in Mülheim an der Ruhr, Essen, Duisburg, Oberhausen, Ratingen und Düsseldorf. Dabei konzentrieren wir uns auf Familien, Singles oder Paare, die ihr neues Zuhause suchen ... Geschäftsleute, die eine repräsentative Adresse benötigen ... und Kapitalanleger, die in eine Immobilie mit nachhaltiger Wertsteigerung investieren wollen.

Premiumpartnerschaft ImmobilienScout24. Wir arbeiten nach dem Ehrenkodex des IVD Immobilienverband Deutschland e.V.

Vereinstrasse 16

45468 Mülheim an der Ruhr

Tel: +49 20 89 600 100

Mobilfunk: +49 177 47 86 570

E-Mail: [info@immovernunft.de](mailto:info@immovernunft.de)



#### SERVICE FÜR EIGENTÜMER

- optimaler Verkauf durch ein Marktwertgutachten und Home-Staging
- spezielle Strategien wie virtuelle Besichtigung, Luft-Panorama Rundgang, Bieterverfahren und Open House
- Exakte Berechnung der Wohnfläche
- Immobilienvideo mit Moderation
- Erstellung von hochwertigen Grundrissen

#### SERVICE FÜR INTERESSENTEN

- Analyse und Vermietungskonzepte für Kapitalanlage-Immobilien
- Netzwerk von Architekten, Handwerkern, Steuerberatern und Anwälten



  
Das Markenzeichen  
alifizierter Immobilienmak  
rwalter und Sachverständig



[WWW.IMMOVERNUNFT.DE](http://WWW.IMMOVERNUNFT.DE)