

Essen / Schönebeck – Schönebeck

Möchten Sie Ihr Traumhaus verwirklichen? In ruhiger Lage von Schönebeck wartet Ihr Baugrundstück auf Sie!

Objektnummer: 25052168-3



KAUFPREIS: 250.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 470 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25052168-3 - 45359 Essen / Schönebeck – Schönebeck

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25052168-3 - 45359 Essen / Schönebeck – Schönebeck

## Auf einen Blick

|              |            |             |                                                                           |
|--------------|------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25052168-3 | Kaufpreis   | 250.000 EUR                                                               |
|              |            | Objektart   | Grundstück                                                                |
|              |            | Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
|              |            | Ausstattung | Garten/-mitbenutzung                                                      |

Objektnummer: 25052168-3 - 45359 Essen / Schönebeck – Schönebeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 25052168-3 - 45359 Essen / Schönebeck – Schönebeck

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25052168-3 - 45359 Essen / Schönebeck – Schönebeck**

# Die Immobilie

VP

VON POLL  
FINANCE

# WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

WIR HABEN FÜR SIE  
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG  
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN

Wir bieten Ihnen unabhängige  
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre  
bestehende Finanzierung oder klären, welche  
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

AKTUELLE ZINSEN

bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

**3,56% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,48% p.a. gebundener Sollzins

| Sollzinsbindung | gebundener<br>Sollzins | effektiver<br>Jahreszins |
|-----------------|------------------------|--------------------------|
| 5 Jahre         | 3,41% p.a.             | 3,51% p.a.               |
| 10 Jahre        | 3,48% p.a.             | 3,56% p.a.               |
| 30 Jahre        | 4,10% p.a.             | 4,19% p.a.               |

Stand 02.10.2025

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

Stäume pflanzen  
fürs Klima

GROW MY TREES

www.von-poll-finance.com

**Objektnummer: 25052168-3 - 45359 Essen / Schönebeck – Schönebeck**

## Ein erster Eindruck

Dieses Baugrundstück mit positivem Vorbescheid für ein großzügiges, freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage befindet sich in naturnaher, ruhiger, gepflegter und familienfreundlicher Lage von Essen-Schönebeck.

Das zukünftige Grundstück ist ca. 470 m<sup>2</sup> groß - hiervon ca. 443 m<sup>2</sup> Haus- und Gartengrundstück und ca. 27 m<sup>2</sup> Anteil an der Zuwegung.

Aktuell hat das Gesamtgrundstück eine Größe von 777 m<sup>2</sup>. Der andere Grundstücksteil mit ca. 307 m<sup>2</sup> ist mit einer Doppelhaushälfte bebaut und wird ebenfalls zum Kauf angeboten.

Die Teilung des Grundstücks ist noch nicht erfolgt und die Kosten der Teilung sind durch den Käufer des Baugrundstücks zu tragen.

Für das Grundstück liegt kein Bebauungsplan der Stadt Essen vor. Somit kann das Grundstück nach § 34 BauGB bebaut werden.

Eine Bebauung ist damit zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der Bebauung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die umliegende Bebauung einfügt. Das heißt, das geplante Gebäude muss vom Baustil, der Größe und der Anordnung auf dem Grundstück zur Straße in das Umfeld passen.

Lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieses Grundstücks inspirieren und verwirklichen Sie hier Ihren ganz persönlichen Wohntraum.

Schauen Sie sich bitte neben dem Exposé auch den 360° Rundgang an, um einen detaillierten Einblick in das Grundstück zu erhalten.

Haben Sie weitere Fragen, einen Besichtigungswunsch oder können wir Ihnen bei der Finanzierung behilflich sein, melden Sie sich sehr gerne.

Objektnummer: 25052168-3 - 45359 Essen / Schönebeck – Schönebeck

## Alles zum Standort

Schönebeck in Essen besticht als Teil der lebendigen Metropole im Herzen des Ruhrgebiets durch seine ausgewogene Mischung aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Lebensqualität. Essen, als viertgrößte Stadt Nordrhein-Westfalens, bietet eine stabile Bevölkerungsentwicklung und vielseitige Wirtschaftsstruktur, die von traditionellem Bergbau zu modernen Branchen gewandelt ist. Diese Entwicklung schafft ein sicheres Fundament für Familien, die Wert auf eine verlässliche Umgebung mit guter Anbindung und vielfältigen Möglichkeiten legen. Die etablierte Infrastruktur und die Nähe zu wichtigen Verkehrswegen gewährleisten eine hervorragende Erreichbarkeit innerhalb der Rhein-Ruhr-Region und eine lebenswerte Balance zwischen Beruf und Familie.

Der Stadtteil Schönebeck präsentiert sich als familienfreundliches Wohnquartier mit einer stabilen, überwiegend mittel- bis gehobenen Einkommensstruktur. Die ruhige und sichere Atmosphäre, verbunden mit grünen Rückzugsorten, macht Schönebeck zu einem idealen Ort für Kinder und Eltern. Hier verbinden sich modernisierte Wohnanlagen mit einer nachhaltigen Quartiersentwicklung, die auf Energieeffizienz und Lebensqualität setzt. Trotz Nähe zu Essens wirtschaftlichen Zentren bleibt die Ruhe und Geborgenheit des familienorientierten Wohnumfeldes erhalten. Schönebeck ist somit ein Ort, an dem Familien eine langfristige Heimat mit hoher Lebensqualität finden.

Für Familien bietet Schönebeck eine exzellente Auswahl an Bildungseinrichtungen: Grundschulen wie die Eichendorff-Schule und mehrere Kindertagesstätten sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Die medizinische Versorgung durch nahegelegene Ärzte, Zahnärzte und Apotheken ist optimal gewährleistet. Freizeit und Erholung ermöglichen zahlreiche Spielplätze, Sportanlagen und Parkanlagen wie der Bürgergarten, die zu entspannten Stunden im Grünen einladen. Das familienfreundliche gastronomische Angebot rundet das harmonische Lebensumfeld ab. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr über Bus- und Straßenbahnstationen wie „Heißener Straße“ ist in etwa acht Minuten zu Fuß erreichbar und sorgt für unkomplizierte Mobilität.

Diese Kombination aus sicherer Wohnlage, umfassender Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht Schönebeck in Essen zu einem besonders attraktiven Wohnort für Familien, die Wert auf eine behütete und lebendige Umgebung legen, in der Kinder unbeschwert aufwachsen können. Hier finden Familien nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Zukunft gestaltet wird.

Objektnummer: 25052168-3 - 45359 Essen / Schönebeck – Schönebeck

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25052168-3 - 45359 Essen / Schönebeck – Schönebeck

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nadin Ostendorf

---

Marktstraße 8, 47798 Krefeld

Tel.: +49 2151 - 93 188 0

E-Mail: [krefeld@von-poll.com](mailto:krefeld@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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