

Essen

# Doppelhaushälfte in beliebter und ruhiger Wohnlage

Property ID: 25250022



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

**PURCHASE PRICE: 485.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 119 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 582 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25250022 - 45149 Essen

- At a glance
- The property
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25250022 - 45149 Essen

## At a glance

Property ID	25250022	Purchase Price	485.000 EUR
Living Space	ca. 119 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5		
Bedrooms	2		
Bathrooms	2		
Year of construction	1933	Modernisation / Refurbishment	2024
		Condition of property	In need of renovation
		Equipment	Terrace, Balcony

Property ID: 25250022 - 45149 Essen

## The property



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



Property ID: 25250022 - 45149 Essen

## The property



Property ID: 25250022 - 45149 Essen

## The property



Property ID: 25250022 - 45149 Essen

## The property



Property ID: 25250022 - 45149 Essen

## The property



Property ID: 25250022 - 45149 Essen

## The property



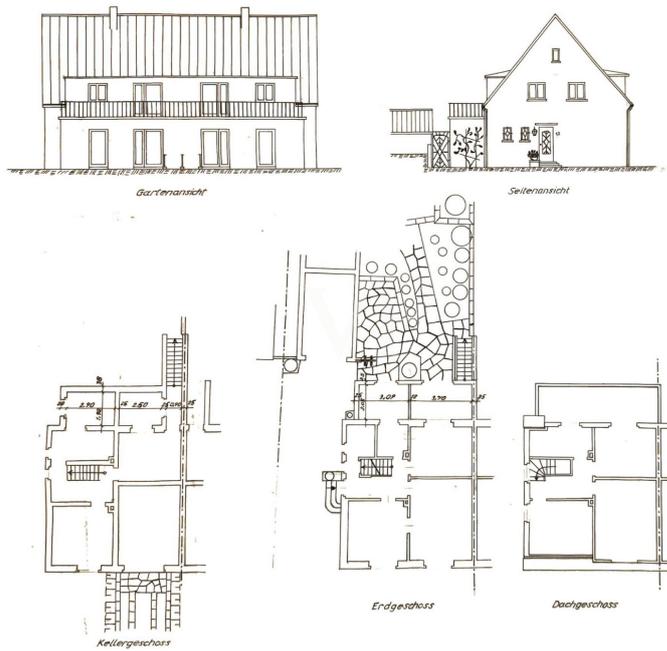
Property ID: 25250022 - 45149 Essen

## The property



Property ID: 25250022 - 45149 Essen

## The property



Property ID: 25250022 - 45149 Essen

## A first impression

Diese Doppelhaushälfte, bietet mit einer Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von etwa 580 m<sup>2</sup> ein interessantes Potenzial für Käufer mit einem Blick für Möglichkeiten. Das Objekt befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, jedoch wurde im Jahr 2024 bereits eine Modernisierung durchgeführt, die das Haus in einigen Aspekten auf den neuesten Stand gebracht hat.

Das Wohnhaus erstreckt sich über zwei Etagen und verfügt insgesamt über fünf Zimmer. Im Erdgeschoss finden sich ein geräumiges Wohnzimmer, das sich ideal als zentraler Treffpunkt für die Familie eignet, ein separates Esszimmer und ein Schlafzimmer. Die Küche bietet ausreichend Platz und Gestaltungsspielraum für eine moderne Einrichtung. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Badezimmer mit Dusche.

Über eine Treppe gelangt man in das Obergeschoss, das ein Schlafzimmer, Wohnzimmer und eine Küche beherbergt. Diese Räume bieten großzügige Proportionen und Flexibilität in der Nutzung, sei es als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder als Arbeitsbereich im Homeoffice. Ein weiteres Badezimmer sorgt auf dieser Ebene für zusätzlichen Komfort.

Im Dachgeschoss befinden sich ausgebaute Zimmer, die zwar wohnlich genutzt wurden, allerdings nicht zur Wohnfläche zählen.

Im Kellergeschoss stehen weitere Nutz- und Abstellräume zur Verfügung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten, sei es als Lagerfläche oder als Hobbyraum. Das Gebäude verfügt zudem über eine Garage und eine Werkstatt, die ausreichend Platz für einen PKW bietet und weitere Lagermöglichkeiten eröffnet.

Der Garten, der mit seinen etwa 580 m<sup>2</sup> die Immobilie umgibt, ist ein weiteres Highlight des Anwesens. Dadurch, dass er ausreichend Raum für individuelle Gestaltung lässt, eignet er sich ideal für Gartenliebhaber oder zum Anlegen eines Gemüsegartens. Mit etwas pflegerischem Einsatz kann er zu einem einladenden Rückzugsort im Freien werden.

Diese Doppelhaushälfte liegt in einer etablierten Wohngegend und bietet eine ruhige Umgebung, die besonders für Familien attraktiv ist. Gleichzeitig ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und Freizeiteinrichtungen äußerst günstig.

Die 2024 erfolgte Modernisierung des Daches inklusive neuer Dämmung und Dachfenstern sind ein entscheidender Pluspunkt beim Kauf dieser Immobilie. Dennoch ist es wichtig zu erwähnen, dass weitere Investitionen in Sanierungs- und Renovierungsarbeiten notwendig sind, um das volle Potenzial dieses Hauses ausschöpfen zu können. Mit einer klaren Vision und entsprechender Planung kann dieses Gebäude zu einem wirklich außergewöhnlichen Zuhause entwickelt werden.

Diese Immobilie richtet sich an Käufer, die bereit sind, weiteren Aufwand zu investieren, um ein Heim nach eigenen Vorstellungen zu schaffen. Für nähere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich selbst ein Bild von den Möglichkeiten und dem Potenzial dieser Immobilie zu machen.

Property ID: 25250022 - 45149 Essen

## Details of amenities

Baujahr: 1933

Baujahr Anbau: 1960

Fenster aus 1982/86

Dach aus 2024 (inkl. Dachfenster)

Gas-Heizung aus 1989

Solarbetriebene Rolladen

Sohlenhofer Platten im Erdgeschoss

Stäbchenholzparkett im Obergeschoss

Property ID: 25250022 - 45149 Essen

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in einem der beliebtesten und exklusivsten Stadtteile Essens: Haarzopf. Dieser grüne, familienfreundliche Stadtteil im Südwesten der Stadt vereint ruhiges Wohnen im Grünen mit einer hervorragenden Anbindung an die Essener Innenstadt und das gesamte Ruhrgebiet.

Haarzopf besticht durch seine hohe Lebensqualität, geprägt von vielen Einfamilienhäusern, gepflegten Gärten und einer naturnahen Umgebung. Zahlreiche Felder, Wiesen und der nahegelegene Grugapark laden zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren ein.

Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: In unmittelbarer Nähe finden Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie das beliebte Haarzopfer Einkaufszentrum. Schulen, Kindergärten und Sportvereine sind ebenfalls schnell erreichbar, was den Stadtteil besonders attraktiv für Familien macht.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die A52 und die A40 erreichen Sie die Essener Innenstadt, Düsseldorf oder Mülheim an der Ruhr in kurzer Zeit. Auch der öffentliche Nahverkehr ist bestens ausgebaut, sodass Sie flexibel und bequem mobil sind.

Insgesamt bietet diese Lage die perfekte Kombination aus städtischer Nähe, dörflichem Charme und naturnahem Wohnen — ein idealer Rückzugsort für alle, die Wert auf Ruhe, Sicherheit und eine hohe Lebensqualität legen.

Property ID: 25250022 - 45149 Essen

## Other information

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

Property ID: 25250022 - 45149 Essen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Alina Karla

---

Poststraße 9, 42551 Velbert

Tel.: +49 2051 - 60 39 14 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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