

Idyllisch gelegenes Reihenmittelhaus in beliebter Wohnlage





Als Maklerunternehmen in dieser Region legen wir großen Wert auf eine engagierte, freundliche und fachlich kompetente sowie seriöse Beratung.

Unser Ziel ist es insbesondere die individuellen Ansprüche unserer Kunden zu erfüllen.

Hierdurch ergibt sich für uns die Verpflichtung unsere Dienstleistung ständig zu optimieren und auf hohem Niveau zu halten.

Nutzen Sie bei einer so wichtigen Entscheidung, wie dem Kauf oder Verkauf einer Immobilie, unsere Kompetenz und Erfahrung.



Dieses geräumige und familienfreundliche Reihenmittelhaus befindet sich auf einem ca. 328 m² großen Grundstück in ruhiger und beliebter Wohnlage im dünn besiedelten und eher dörflich geprägten Essener Stadtteil Byfang nahe des Baldeneysees. Es wurde im Jahre 1980 in Massivbauweise an einer idyllisch gelegenen Hanglage errichtet.

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 197 m² über vier Etagen mit 5 Zimmern lässt es sich sehr gut leben. Das geräumige Souterrain bietet einen Wohnbereich mit Küche, einem Bad und angrenzender Terrasse sowie einen Kellerbereich für Vorräte und Hauswirtschaftsutensilien.

Die Ölheizung aus dem Jahre 2020 (Bestandsschutz bis zum Jahre 2045!) sorgt für angenehme und effiziente Wärme. Der Endenergiebedarf dieser Immobilie beträgt 114,8 kWh/(m²*a) / Klassifizierung D.

Das Haus verfügt über eine gehobene Ausstattung. Der Boden im Erdgeschoss ist mit wohnlichen Fliesen und Laminatfußboden ausgelegt. Die Fenster des Hauses sind teilweise mit elektrischen Rollläden ausgestattet.

Direkt vor dem Haus befindet sich ein PKW-Stellplatz.

In der Region wird gerade das Glasfasernetz ausgebaut, welches auch für dieses Haus einen Glasfaseranschluss ermöglicht.



Hier empfängt sie Ihr neues Zuhause!

Durch die Diele im Erdgeschoss gelangen Sie in alle Räume dieser Etage.

Hier befinden sich das großzügige Wohnzimmer mit Essbereich, die Küche, eine Garderobennische sowie ein Gäste-WC. Die Garderobennische bietet Platz für Ihre Jacken, Mäntel und Schuhe.

Über die Treppe im Wohnbereich erreichen Sie die Räumlichkeiten im Kellergeschoss, Obergeschoss und das ausgebaute Dachgeschoss.

Gäste-WC

Das Gäste-WC, ist mit Fliesen und blauer Sanitärkeramik ausgestattet. Ein Fenster sorgt für Licht und natürliche Belüftung.







Küche

In dieser Küche ist das Kochen eine Freude!

Hier ist ausreichend Platz zum Zubereiten leckerer Mahlzeiten und Menüs. Ein Fenster sorgt für natürliche Abluft. Angrenzend zur Küche befindet sich der geräumige Essbereich. Ein Abstellraum bietet Platz zum Verstauen diverser Utensilien.





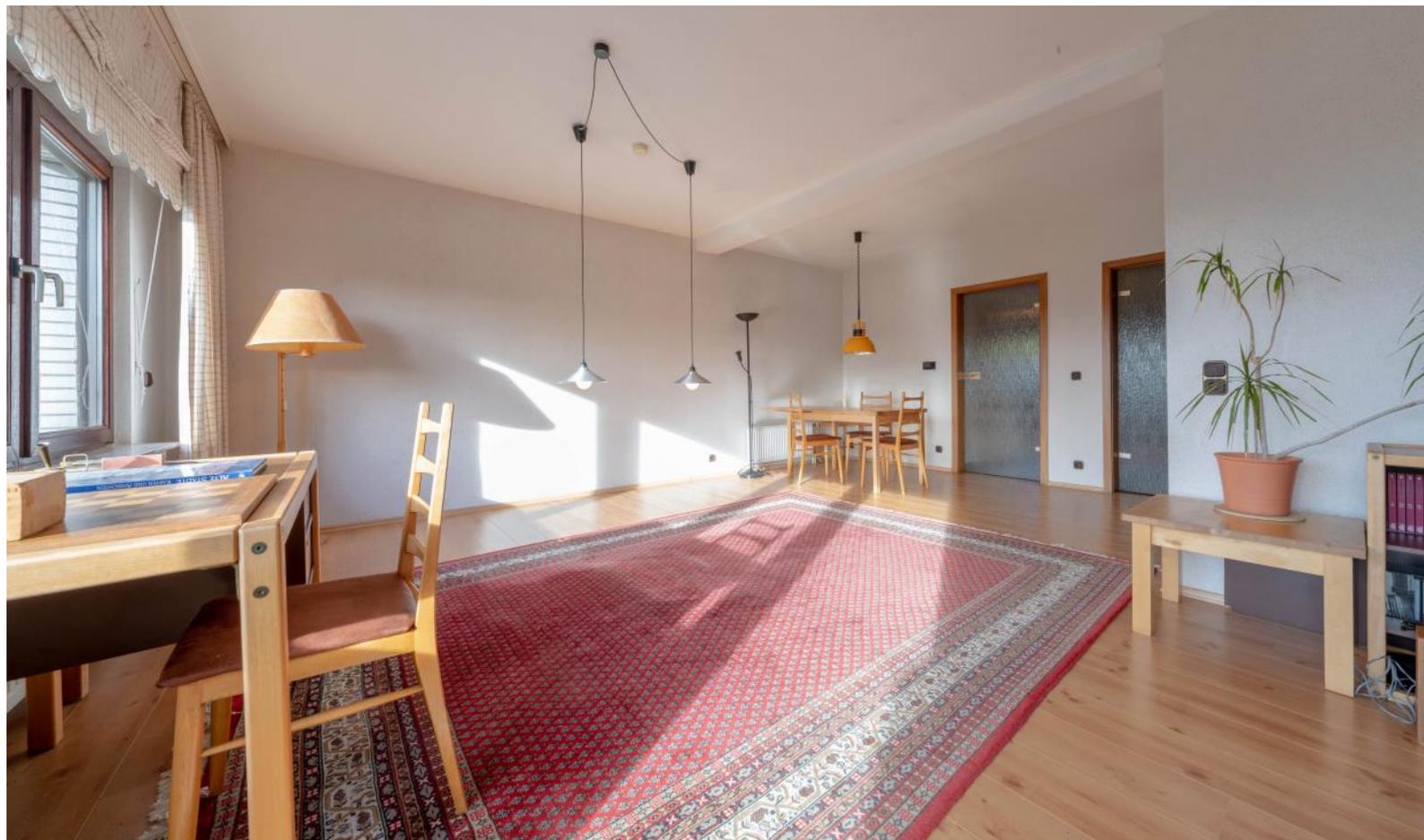
Essbereich

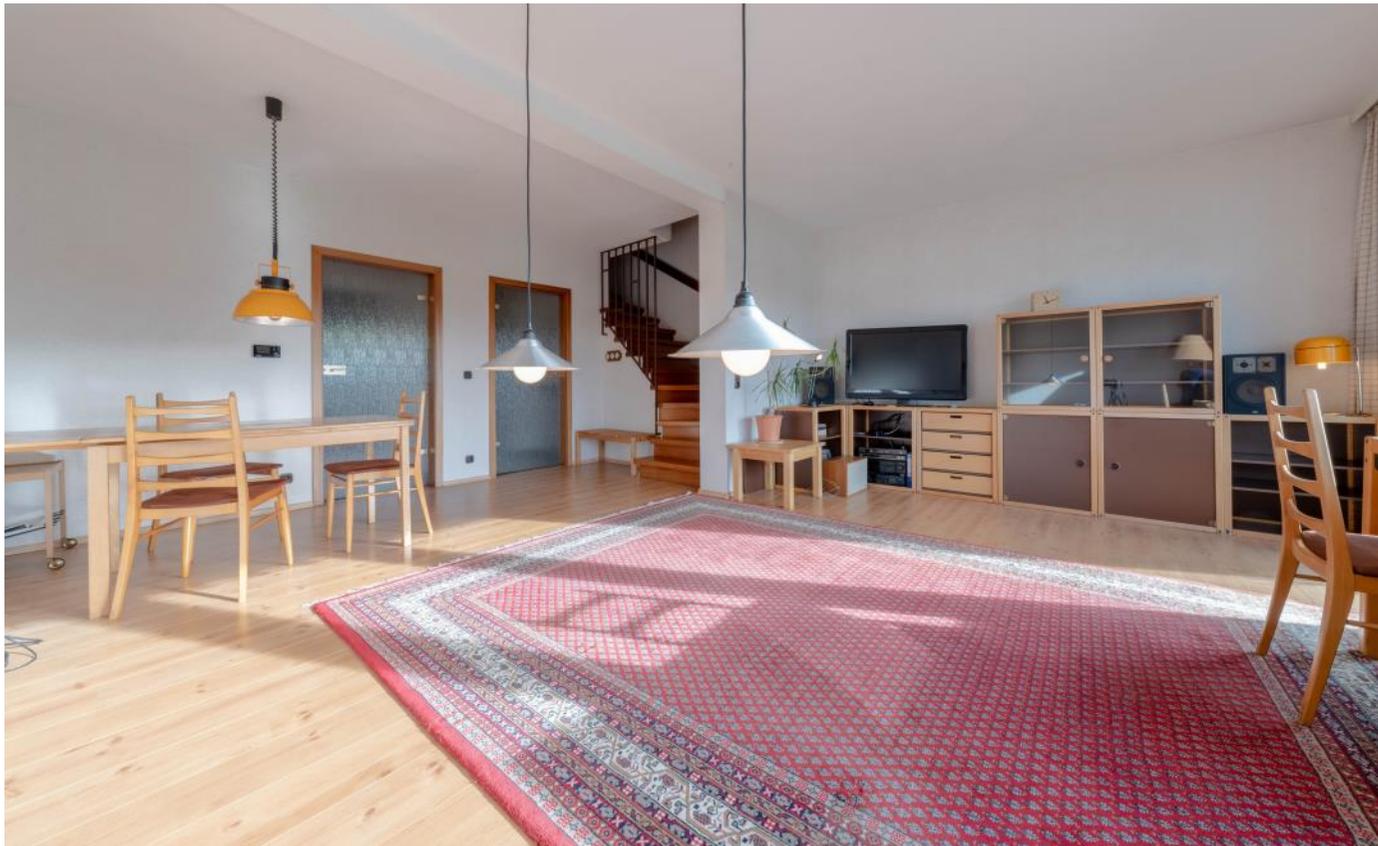


Esszimmer

Das große Wohn- & Esszimmer bietet viel Platz für die große Tafel und nimmt eine zentrale Lage innerhalb des Erdgeschosses ein.

Die große Fensterfront sorgt für viel Lichteinfall und einen herrlichen Ausblick. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zum Balkon und in den Garten.





Wohnbereich

Der einladende und offen gestaltete Wohnbereich bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Fensterfläche zum Balkon ist mit elektrischen Rollläden ausgestattet.



Balkon

Der Balkonbereich bietet ausreichend Stellmöglichkeiten für eine gemütliche Sitzgelegenheit. Hier können Sie den herrlichen Weitblick in die Natur genießen.

Besonders praktisch: Über eine Wendeltreppe gelangen Sie direkt in den Garten.







Terrasse & Garten

Hier macht der Aufenthalt an der frischen Luft Spaß!

Sowohl vom Erdgeschoss als auch vom Souterrainbereich aus haben Sie Zugang zur Terrasse. Hier können Sie an frischer Luft wunderbar entspannen.

Im Garten haben Sie die Möglichkeit mit Familie und Freunden gesellige Grillabende zu veranstalten oder einfach das gute Wetter zu genießen.

Ein Gartenhaus steht Ihnen als Stauraum für Liegen und Co. zur Verfügung. Einen wahren Geheimplatz finden Sie auf der Rückseite des Gartenhauses. Hier können Sie Ihre Sonnenliege platzieren und ein Gläschen Rotwein beim Sonnenuntergang genießen.



Terrasse & Garten

Die große Terrasse angrenzend zum Souterrainbereich bietet individuellen Gestaltungsspielraum. Über eine Wendeltreppe gelangen Sie auch vom Wohnzimmer direkt zur Terrasse und in den Garten.







Souterrain / Untergeschoss

Im Souterrain befindet sich ein eigenständiges Einraum-Apartment mit normaler Deckenhöhe inklusive Küchenzeile und Duschbadezimmer. Die breite Fensterfront zum Garten bietet einen herrlichen Ausblick in die grüne Umgebung. Auch diese Fensterfläche ist mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Von hier aus erreichen Sie ebenfalls die große Terrasse.



Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafräume sowie ein Badezimmer. Die Schlafräume sowie der Flur sind mit pflegeleichtem Laminatboden ausgelegt.

In dem Elternschlafzimmer haben Sie ausreichend Platz um Bett, Schränke und Kommoden zu stellen.



Obergeschoss Badezimmer

Das großzügige Badezimmer ist mit einer Dusche, einer Badewanne, einem Doppelwaschbecken, einem Bidet und einer Toilette ausgestattet.



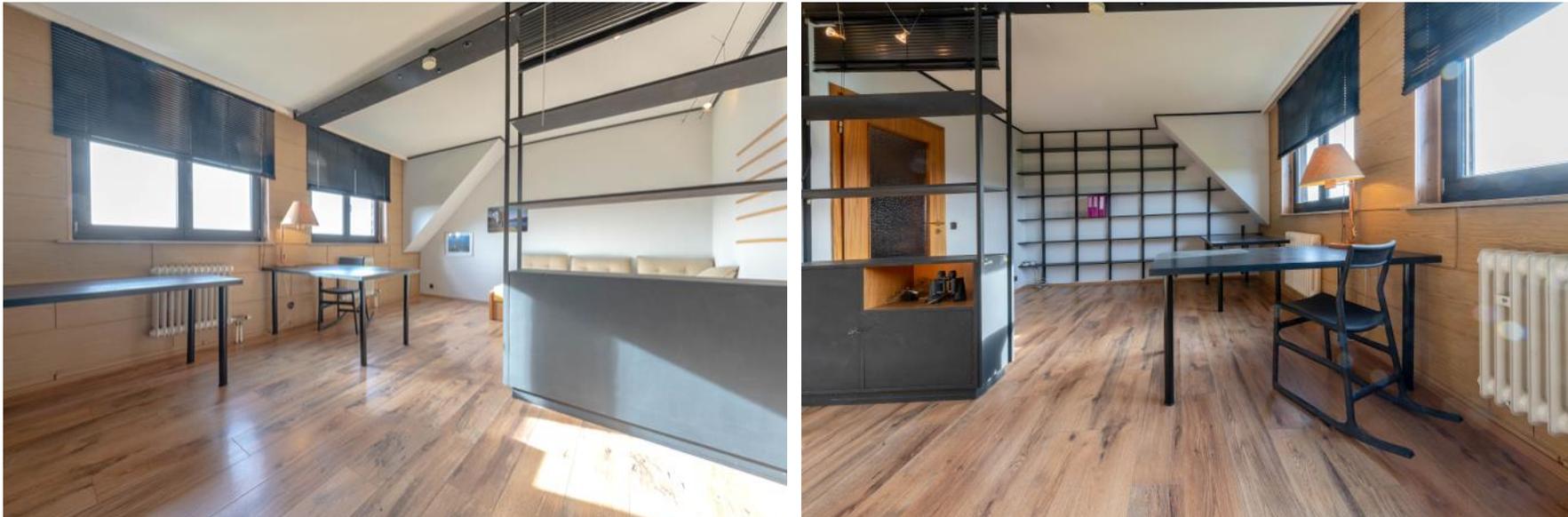
Obergeschoss Schlafzimmer

Rechter Hand des Treppenaufgangs erreichen Sie das große Schlafzimmer. Hier ist viel Spielraum für Ihre Möblierung. Zwei Fenster sorgen für genügend Lichteinfall und natürliche Belüftungsmöglichkeiten.



Durch die große Dachgaube sind hier nahezu keine Dachschrägen vorhanden.



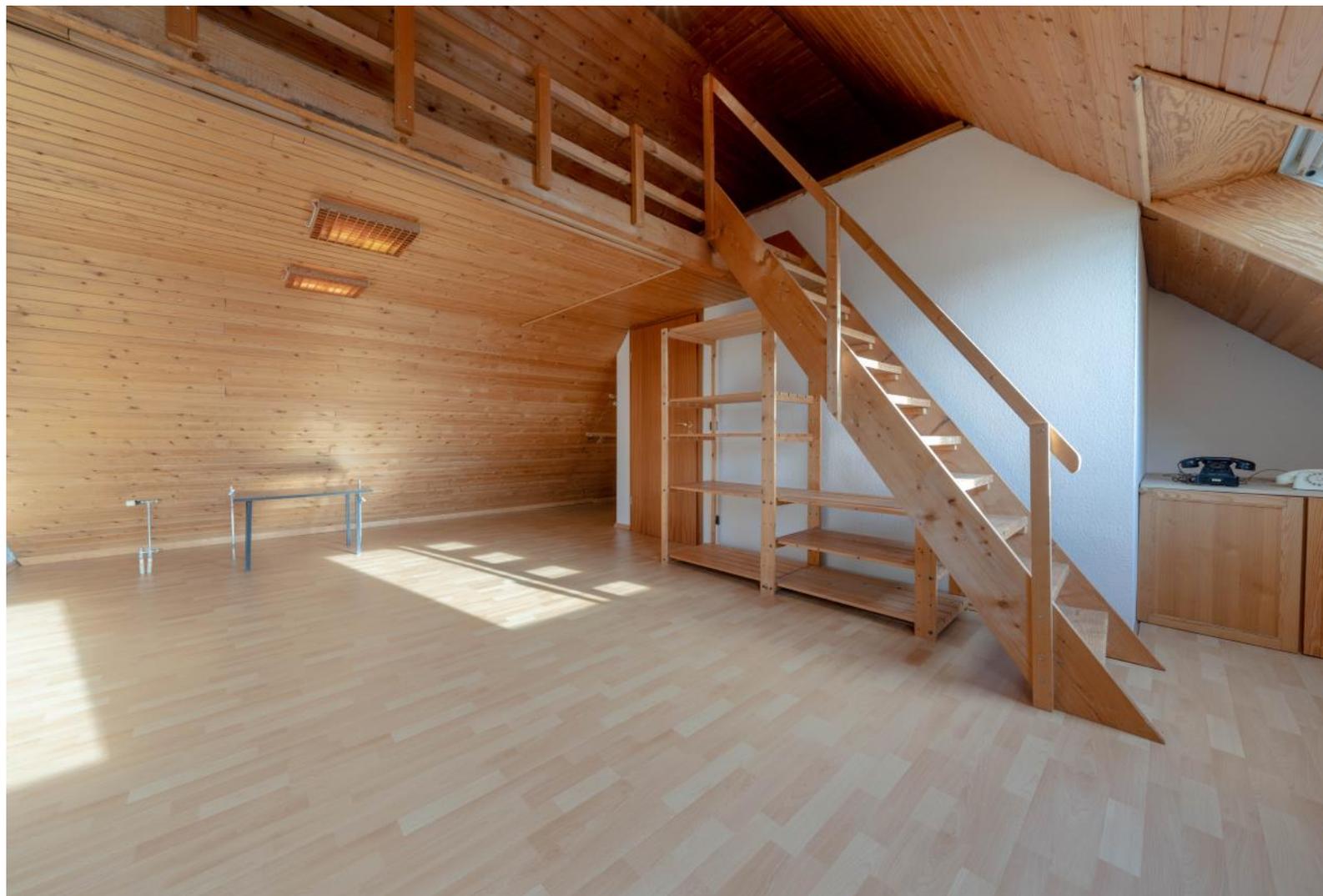


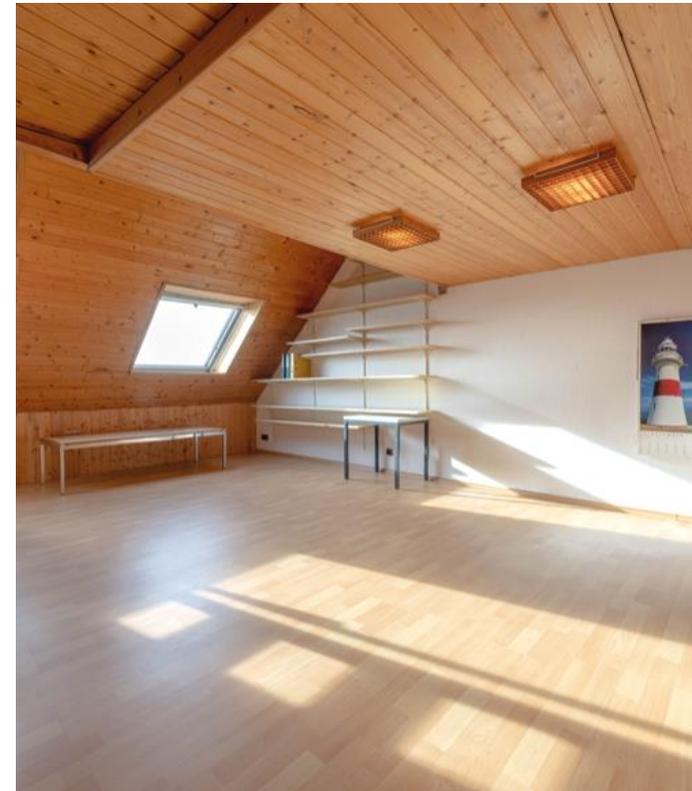
Obergeschoss Kinderzimmer

Linker Hand des Treppenaufgangs erreichen Sie dieses Kinderzimmer. Es bietet ausreichend Platz zum Stellen von Betten, Kommoden und Schränken. Auch in diesem Raum sorgt eine große Dachgaube dafür, dass nahezu keine Dachschrägen vorhanden sind.

Die Räumlichkeiten bieten sich auch hervorragend zur Nutzung als Arbeits- oder Gästezimmer an.







Dachgeschoss

Über das Treppenhaus erreichen Sie das 2. Obergeschoss. Im Dachgeschoss befindet sich ein großer Schlafraum mit einer offenen Dach-Galerie, die über eine Holzterrasse gut zu erreichen ist. Ein Warmwasseranschluss sowie eine Möglichkeit einen Heizkörper zu installieren, ist vorhanden. Hier können Sie ein Kinder- oder Spielzimmer einrichten.



Stellplätze

Zu dem Reihenhaus gehört der gepflasterte Vorplatz. Hier können Sie Ihr Fahrzeug abstellen.



Lage

Das Reihenhaus liegt in einer ruhigen und gefragten Wohnlage von Essen-Byfang unweit des Essener Baldeneysees.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Anbindungen an den örtlichen und überregionalen Bus- und Bahnverkehr, Kindergärten, Schulen, Apotheken, Ärzte, Krankenhaus, Friseure, sowie Cafés sind im Zentrum vom benachbarten Essen-Kupferdreh gut zu erreichen. Auch die Essener Innenstadt sowie der Haupt- und Busbahnhof sind nur ca. 20 Fahrminuten entfernt.

Die umliegenden Autobahnen A40, A44, A52 sowie die B227 sind in wenigen Minuten zu erreichen.

Der Kaufpreis: 425.000,- €

zzgl. 2% Käuferprovision zzgl. 19% MwSt. verdient und fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen (Maklervertrag nach § 656 c BGB)

Bei den vorstehenden objektbezogenen Angaben handelt es sich um solche des Verkäufers. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Angaben schließen wir jegliche Haftung aus.



von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG
Lange Straße 79, 44532 Lünen
Tel. 02306-6993 Fax 02306-9107797
Mail: info@vonbohlenimmobilien.de
Internet: www.vonbohlenimmobilien.de

© copyright - Alle Rechte vorbehalten





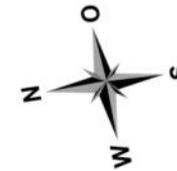
**Grundriss
Erdgeschoss**

Diele, Garderobe, Gäste-WC, Küche, Wohn- & Esszimmer, Balkon



**Grundriss
Obergeschoss**

Flur, Badezimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer



Grundriss
Dachgeschoss
Dachstudio

Spitzboden



Grundriss
Kellergeschoss

Flur, Wohnraum mit Küche, Badezimmer, Vorratskeller, Waschkeller

Bitte beachten Sie:

Unsere Angebote und Mitteilungen sind freibleibend und unverbindlich und nur für Ihren persönlichen Gebrauch bestimmt. Sie sind vertraulich zu behandeln, eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Mit dem Abschluss eines durch unseren Nachweis oder unsere Vermittlung zustande gekommenen Kauf-, Miet- oder sonstigen Vertrages ist die ortsübliche Gebühr des Landesverbandes Nordrhein Westfalen Immobilienverband Deutschland (IVD) zu zahlen.

Ist das nachgewiesene Objekt bereits anderweitig angeboten, so ist dies unserer Firma unverzüglich mitzuteilen. Unterbleibt diese Benachrichtigung, so gilt unser Nachweis als anerkannt und verpflichtet Sie bei Vertragsabschluss zur Zahlung der ortsüblichen Gebühr.

Unsere Pflichten ergeben sich aus den Gesetzen und Gebräuchen unseres Berufsstandes. Unsere Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen ohne Haftung für Größe, Güte und Beschaffenheit des Objektes. Daher ist bei allen Angeboten Irrtum und anderweitige Verwertung vorbehalten.

Es gelten die vom Landesverband Nordrhein-Westfalen zusammengestellten ortsüblichen Courtagen und Gebühren des Fachverbandes Nordrhein Westfalen im Immobilienverband Deutschland (IVD).

Allgemeine Geschäftsbedingungen der von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG

Sämtliche Angebote erfolgen auf der Basis unserer Geschäftsbedingungen. Diese werden vom Empfänger anerkannt, sofern er von unseren Angeboten Gebrauch macht. Beispielsweise durch Anforderung von Exposés oder auch in Form von Mitteilungen (schriftlich oder mündlich) über betreffende Immobilien.

§ 1 Angebot und Angaben

Das Immobilienangebot der Maklerfirma von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG und das durch diese erstellte Exposé ist aufgrund der vom Anbieter erteilten Auskünfte, Unterlagen und Angaben gefertigt worden. Eine Überprüfung dieser Angaben durch von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG erfolgt nicht, insofern kann keine Gewähr für die Richtigkeit übernommen werden.

Der Käufer bzw. Mieter ist deshalb vor Vertragsabschluss verpflichtet, diese Angaben selbst zu überprüfen.

Unser Immobilienangebot ist ausschließlich für den Angebotsempfänger bestimmt. Es ist vertraulich zu behandeln und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Eine Weitergabe jeglicher Daten ohne unsere Zustimmung verpflichtet den Angebotsempfänger zur Zahlung der vollen Provision, wenn der Dritte, an den unser Angebot weitergegeben wurde, den Vertrag abschließt.

Ist dem Angebotsempfänger unser angebotenes Objekt nachweislich bereits bekannt, ist uns dies schriftlich innerhalb von fünf Werktagen anzuzeigen. Erfolgt keine Mitteilung, so wird keine Vorkenntnis vorausgesetzt.

§ 2 Kontaktaufnahme

Die Kontaktaufnahme mit dem Anbieter ist stets über uns einzuleiten.

Eine Innenbesichtigung darf nur mit uns gemeinsam erfolgen, in Ausnahmefällen aber nur mit ausdrücklicher Genehmigung durch uns und im Einvernehmen mit dem Anbieter.

§ 3 Provisionsanspruch

Die Tätigkeit der Maklerfirma von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Eine Mitsächlichkeit durch von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG ist ausreichend.

Die Provision berechnet sich nach dem Wirtschaftswert des Vertrages unter Berücksichtigung aller damit zusammenhängenden Nebenabreden und Ersatzgeschäften.

Der Anspruch auf Provision entsteht, sofern durch unsere Nachweis- oder Vermittlertätigkeit ein Vertrag zustande kommt. Der Provisionsanspruch entsteht ebenfalls, wenn Familienangehörige oder ein mit dem Auftraggeber in wirtschaftlichem Zusammenhang stehender Dritter von dem Immobilienangebot durch Abschluss eines Vertrages Gebrauch macht.

Der Provisionsanspruch ist ebenfalls entstanden, sofern aus wirtschaftlichen, rechtlichen oder sonstigen Überlegungen neben dem angebotenen Vertrag oder statt eines solchen ein anderer zustande kommt. (z.B. Mietkauf, Mietvertrag, Kaufvertrag..)

Mehrere Auftraggeber haften für die vereinbarte Provision als Gesamtschuldner.

Der Provisionsanspruch bleibt dem Grunde nach bestehen, auch wenn ein Vertrag oder Vertragsteil aufgrund rechtlicher Möglichkeiten gekündigt oder rück abgewickelt wird. Auch eine nachträgliche Entgeltsminderung bleibt vom Provisionsanspruch unberührt.

Die Provision ist bei Vertragsabschluss fällig, unabhängig von den im Vertrag vereinbarten Zahlungsmodalitäten.

Unsere Maklerprovision beträgt:

Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages wird die marktübliche Provision in Höhe von 3,57 % aus dem Kaufpreis, d.h. 3 % zzgl. der gesetzl. USt berechnet.

Bei Vermietungsverträgen 2 Monatsmieten zzgl. der gesetzlichen USt.

§ 4 Informationspflicht

Der Auftraggeber ist verpflichtet, uns unverzüglich schriftlich über den Abschluss eines Hauptvertrages zu informieren, und uns eine Kopie zuzusenden. Wir sind berechtigt, beim Vertragsabschluss anwesend zu sein, ein Termin ist uns deshalb rechtzeitig mitzuteilen.

§ 5 Doppeltätigkeit

Es ist uns auch gestattet, für den anderen Vertragsteil provisionspflichtig tätig zu werden.

§ 6 Schriftform

Die Kündigung des Maklervertrages bedarf der Schriftform. Abweichungen zu diesen Geschäftsbedingungen sind ebenfalls schriftlich zu vereinbaren.

§ 7 Haftung

Wir haften aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen, die auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG einschließlich unserer Erfüllungsgehilfen beruhen. Eine Gewähr für die durch uns angebotenen Objekte und die Bonität der vermittelten Vertragspartner wird nicht übernommen.

§ 8 Gerichtsstand

Soweit eine gesetzliche Gerichtsstandsvereinbarung zulässig ist, gilt Lünen als Gerichtsstand vereinbart.

§ 9 Auftragnehmer

von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG
Lange Straße 79
44532 Lünen

§ 10 Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieser allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. An die Stelle unwirksamer Bestimmungen treten die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften, oder eine durch die Parteien ersetzte Regelung, die den wirtschaftlichen Interessen am nächsten kommt und die den übrigen Regelungen nicht zuwider läuft.