

Exposé

Freigezogene
Eigentumswohnung,
ca. 82 m², mit Balkon
und Garage
in Essen – Freisenbruch





OBJEKTNUMMER: IV-3399

DIE DATEN IM ÜBERBLICK

**IMMOBILIEN
FINANZIERUNG**

Nutzen Sie das Netzwerk der
ImmoVernunft GmbH
Wir helfen Ihnen gerne!

Immobilientyp:

Eigentumswohnung

Baujahr:

1978

Wohnfläche:

ca. 82 m²

Grundfläche:

ca. 1.221 m²

Heizungsart:

Gas

Garage:

Ja

Hausgeld:

Laufender Wirtschaftsplan 2024

491,00 €

Rücklagen:

Stand: 31.12.2023

105.089,46 €

Energieausweisangaben:

- Verbrauchsausweis
- Gas
- kWh 130,5/m²/a
- Baujahr: 1976
- Effizienzklasse: E

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom notariellen Kaufvertrag, verdient und fällig mit der Beurkundung.

Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Eigentümer abgeschlossen.



AUSSTATTUNG

- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne
- Abstellraum
- Einbauschränk
- Balkon
- Markise
- Kellerraum
- Wasch- & Trockenraum
- Garage

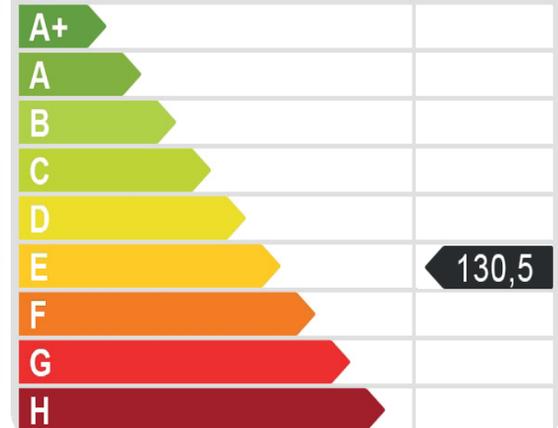
Info:

Die Wohnung ist sanierungsbedürftig.



Energieverbrauch

Energieverbrauch
kWh/(m²·a)



HERZLICH WILLKOMMEN IN

Die Stadt Essen – Ein pulsierendes Zentrum im Herzen des Ruhrgebiets. Essen, einst bekannt als bedeutende Industriemetropole, hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einer modernen Dienstleistungs- und Kulturstadt entwickelt. Mit über 550.000 Einwohnern zählt sie zu den größten Städten Deutschlands und bildet einen zentralen Knotenpunkt im Ruhrgebiet. Die Stadt vereint historische Industriearchitektur mit zeitgenössischer Urbanität.

Der Stadtteil Freisenbruch liegt im östlichen Teil von Essen und grenzt an die Stadtteile Steele, Leithe, Horst sowie an die Stadt Bochum. Mit einer Fläche von 3,8 km² und etwa 16.400 Einwohnern präsentiert sich Freisenbruch als überwiegend von Wohnbebauung geprägter Stadtteil. Die Mischung aus Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern verleiht dem Viertel einen charmanten Charakter.

Die Umgebung der Bochumer Landstraße zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Infrastruktur aus. Zahlreiche Supermärkte, Fachgeschäfte und Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Nähe und gewährleisten eine komfortable Versorgung. Zudem sind Arztpraxen, Apotheken und Bildungseinrichtungen schnell erreichbar.

Die Lage an der Bochumer Landstraße 262 bietet hervorragende Verkehrsanbindungen. Die Buslinien 164 und 184 sowie die Straßenbahnlinie 109 sind fußläufig erreichbar und ermöglichen schnelle Verbindungen in die Essener Innenstadt und benachbarte Stadtteile. Für Autofahrer



ist die Nähe zu den Autobahnen A40 und A52 besonders attraktiv, wodurch Ziele im gesamten Ruhrgebiet zügig erreichbar sind. Ideale Voraussetzungen für Berufspendler, die in einem der umliegenden Städte arbeiten.

Freisenbruch, als familienfreundlicher Stadtteil, bietet seinen Bewohnern eine gut ausgebaute Bildungsinfrastruktur. In unmittelbarer Nähe zur Bochumer Landstraße 262 befinden sich mehrere Bildungseinrichtungen, die eine hochwertige schulische Ausbildung gewährleisten.

Für die jüngsten Bewohner stehen meh-

rere Kindertagesstätten zur Auswahl. Im Grundschulbereich können Eltern ebenfalls zwischen verschiedenen Schulen wählen. Für die weiterführende Bildung stehen in den angrenzenden Stadtteilen verschiedene Schulen zur Verfügung, wie z.B. die Realschule Essen-Überruhr und das Carl-Humann-Gymnasium in Steele.

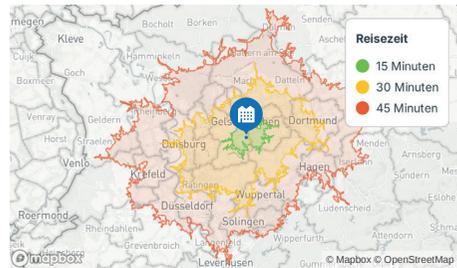
Freisenbruch bietet seinen Bewohnern diverse Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Der nahegelegene Bergmannsbusch lädt zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Für Schwimmbegeisterte steht das Schwimmzentrum Oststadt zur Verfügung, das mit Hallen- und Freibad zu den größten Bädern in Essen zählt. Kulturelle Veranstaltungen finden regelmäßig im Bürgerhaus Oststadt statt, das als Treffpunkt für Jung und Alt dient.

Die Stadt Essen plant die Weiterentwicklung des Stadtteilzentrums von Freisenbruch. So wurde im Jahr 2020 der Bebauungsplan "Bochumer Landstraße / Sachsenring / Rodenseelstraße" beschlossen, der die Schaffung eines neuen Nahversorgungszentrums sowie die Anpassung der Verkehrsinfrastruktur vorsieht. Diese Maßnahmen werden die Attraktivität des Stadtteils weiter steigern und den Bewohnern zusätzliche Annehmlichkeiten bieten.

DER RUHRMETROPOLE ESSEN

Erreichbarkeit

🚗 Auto

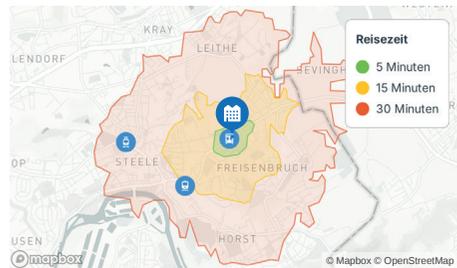


🚗 Autobahnauffahrt 2 km

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 176 Einkäufen
- 🎓 458 Bildung
- 🍽️ 414 Gastronomie
- 🏥 324 Gesundheit
- 🎮 1403 Freizeit

🚶 Gehzeit



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 4 Einkäufen
- 🎓 16 Bildung
- 🍽️ 6 Gastronomie
- 🏥 6 Gesundheit
- 🎮 52 Freizeit

Die Isochronen auf der Karte zeigen, wie weit man mit dem Auto in verschiedenen Zeitabständen kommen kann. Die Methodik geht davon aus, dass der Fahrer die Geschwindigkeitsbegrenzungen einhält und dass ein durchschnittliches Verkehrsaufkommen herrscht.

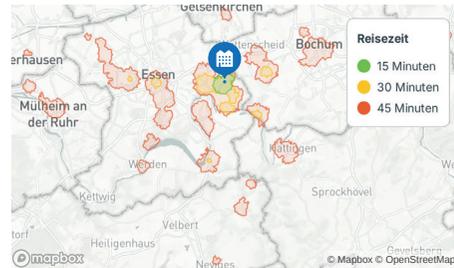
Die Isochronen auf der Karte zeigen, wie weit man mit öffentlichen Verkehrsmitteln in unterschiedlichen Zeitabständen kommen kann. Der Algorithmus geht davon aus, dass die Abfahrtszeit 9 Uhr ist.

Die Isochronen auf der Karte zeigen, wie weit man in verschiedenen Zeitabständen zu Fuß kommen kann. Steigungen werden dabei nicht berücksichtigt.

Die Isochronen auf der Karte zeigen, wie weit man mit dem Fahrrad in verschiedenen Zeitabständen kommen kann. Steigungen werden noch nicht berücksichtigt.

Dieser Report wurde am 22. Januar 2025 erstellt

🚆 Öffentlichen Verkehr



🚆 Bahnhof Essen-Steele 0.1 km

🚌 Bus Märkische Straße 52 m

🚊 Tram Steele S 1.7 km

🚇 U-Bahn Essen Hauptbahnhof 6 km

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 3 Einkäufen
- 🎓 14 Bildung
- 🍽️ 5 Gastronomie
- 🏥 5 Gesundheit
- 🎮 40 Freizeit

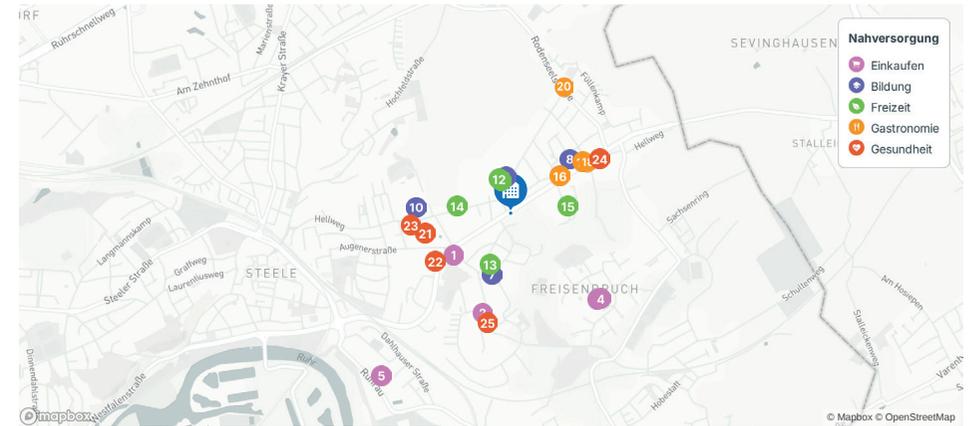
🚲 Fahrrad



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 33 Einkäufen
- 🎓 80 Bildung
- 🍽️ 82 Gastronomie
- 🏥 40 Gesundheit
- 🎮 260 Freizeit

Nahversorgung



4.0 Einkäufen

- 1 Rewe 451 m
- 2 Netto City 657 m
- 3 Ümits Market 783 m
- 4 Metropol Supermarkt 793 m
- 5 Aldi Nord 1.3 km

3.9 Bildung

- 6 kleine Füße 249 m
- 7 St Altfrid 406 m
- 8 Am Hellweg 524 m
- 9 Gymnasium An der Wolfsku... 611 m
- 10 Erich-Kästner-Schule Städt... 611 m

3.7 Freizeit

- 11 Spielplatz 225 m
- 12 Sport 241 m
- 13 Spielplatz 345 m
- 14 Park 353 m
- 15 Spielplatz 376 m

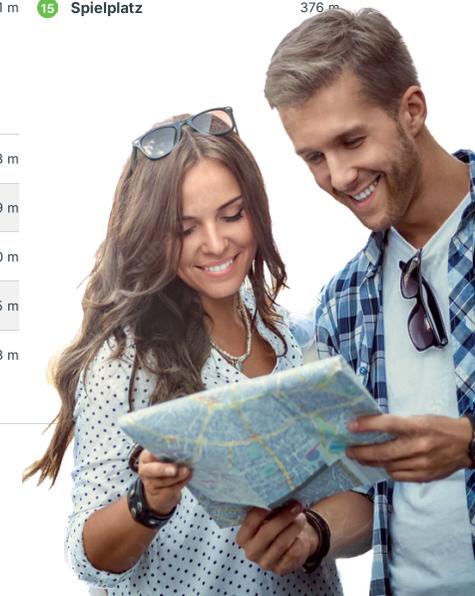
3.7 Gastronomie

- 16 Hotel Restaurant Ruhrpottfr... 407 m
- 17 Haus Springob 584 m
- 18 Neues Manitou 604 m
- 19 Freisenbruch Treff 717 m
- 20 Gaststätte Luttop 888 m

3.9 Gesundheit

- 21 Alfried Krupp Krankenhaus ... 563 m
- 22 Linden Apotheke 569 m
- 23 Notdienstpraxis Essen Ost ... 650 m
- 24 Römer Apotheke 685 m
- 25 Höke's Oststadt Apotheke 708 m

Dieser Report wurde am 22. Januar 2025 erstellt

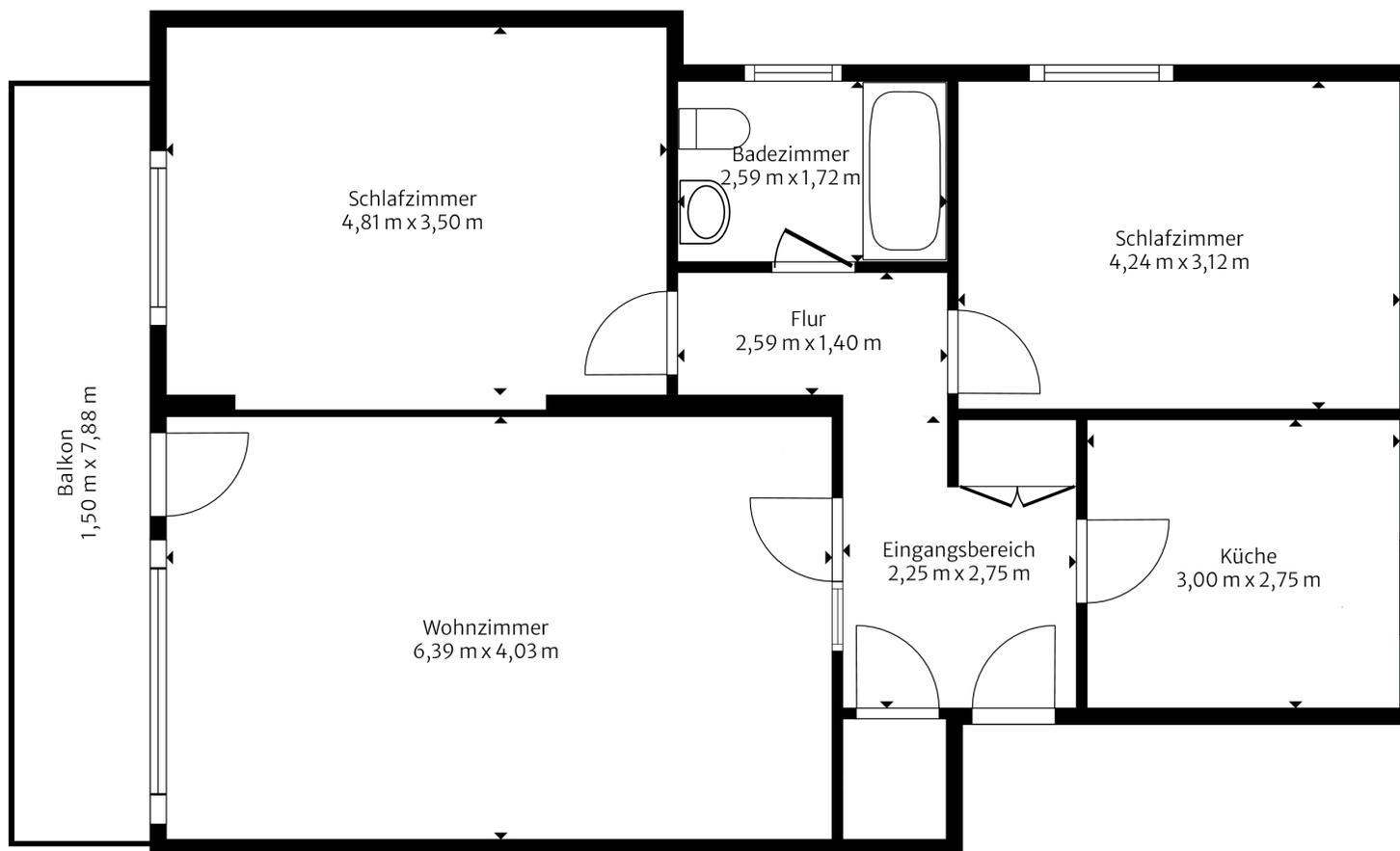
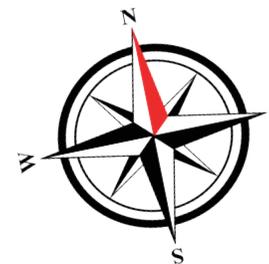








Ausrichtung:



Die von uns erstellten Grundrisse dienen lediglich der Visualisierung und der Information und erheben keinen Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit.



Immobilien Gutachten in Mülheim und Umgebung

für jeden Anlass:

- Verkehrswertgutachten
- Kurzgutachten
- Marktwertanalyse
- Wertermittlung
- Ehescheidungen
- Erbschaften



Diplom Sachverständiger
(Europ.Inst.FIB)

Torsten Gehrken



Dipl.-Kfm. Michael Gehrken

www.sachverstaendiger-gehrken.de | 0208 2992709



Beratung, Projektierung und Errichtung von:

- Alarmsystemen
- Gefahrenmeldeanlagen
- Videoüberwachungsanlagen
- Einbruchschutz

www.bv-sitec.de



Die Eigentumswohnung im 1. Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses bietet alles, was das Herz begehrt: Eine großzügige Raumaufteilung, helle Zimmer, einen Balkon und zahlreiche praktische Extras wie einen Waschkeller, einen Trockenraum und eine Garage. Die Immobilie liegt in der Bochumer Landstraße 262 im beliebten Stadtteil Freisenbruch und ist ein echtes Highlight für Singles mit großem Platzbedarf, Paare oder einer kleinen Familie. Die Wohnung erstreckt sich über ca. 82 m² und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Herzstück der Wohnung ist das Wohnzimmer mit ca. 26 m² Wohnfläche. Die großen Fenster durchfluten den Raum mit Tageslicht und der Zugang zum Balkon erweitert den Wohnbereich nach draußen. Hier können Sie Ihre Wohnträume verwirklichen: von einer gemütlichen Sitzecke bis hin zu einem Essbereich. Der Balkon lädt zum Entspannen ein und bietet Platz für Gartenmöbel und Pflanzen.

Das Schlafzimmer verfügt über eine Wohnfläche von ca. 17 m². Dank der vorteilhaften Größe können Sie problemlos ein großes Doppelbett und einen geräumigen Kleiderschrank unterbringen. Eine harmonische Farbgestaltung und stimmungsvolle Beleuchtung könnten für ein entspanntes Ambiente sorgen. Eine kleine

Lesecke oder ein Ankleidebereich würden das Schlafzimmer weiter aufwerten.

Neben dem Wohn- und Schlafzimmer steht Ihnen ein weiterer Raum zur Verfügung, der flexibel genutzt werden kann. Ob als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice – die Möglichkeiten sind vielfältig. Als Kinderzimmer kann der Raum liebevoll eingerichtet werden mit Bett, Schreibtisch und Stauraum für Spielzeug. Alternativ eignet er sich perfekt als Arbeitszimmer mit einem ergonomischen Schreibtisch und Regalsystemen. Der helle und freundliche Raum bietet eine angenehme Arbeits- oder Wohnatmosphäre.

Die separate Küche bietet ausreichend Platz für eine Einbauküche und einen kleinen Frühstücksbereich. Eine moderne L-förmige Einbauküche mit energieeffizienten Geräten und viel Stauraum würde keine Wünsche offen lassen. Ein kleiner Tisch für zwei Personen



schafft eine gemütliche Frühstücksecke. Durch das Fenster wird die Küche optimal belüftet und bleibt auch bei intensiver Nutzung frisch.

Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne, einem WC und einem Waschbecken ausgestattet. Hier lassen sich Ihre Wellness-Träume verwirklichen. Eine Sanierung hin zu einem modernen Bad mit bodengleicher Dusche, stilvollen Fliesen könnte den Raum entsprechend aufwerten.

Der geräumige Flur bietet Platz für Garderobenmöbel und zusätzlichen Stauraum. Ein eingebauter Schrank sorgt dafür, dass Jacken, Schuhe und andere Alltagsgegenstände ordentlich verstaut werden können und aus dem Sichtbereich verschwinden. Mit Spiegeln, Pflanzen und Bildern schaffen Sie einen einladenden Eingangsbereich.



Vorteile der Wohnung

Neben den großzügigen und lichtdurchfluteten Räumen bietet die Wohnung einige praktische Extras:

- **Balkon:** Der geräumige Balkon ist ein Highlight der Wohnung. Mit Platz für einen kleinen Tisch, Stühle und Pflanzen ist er perfekt für entspannte Stunden im Freien.
- **Garage:** Zur Wohnung gehört eine eigene Garage, die Ihnen eine sichere und bequeme Parkmöglichkeit bietet.
- **Waschkeller und Trockenraum:** Diese Gemeinschaftseinrichtungen sorgen für zusätzlichen Komfort. Hier können Sie Ihre Wäsche bequem waschen und trocknen, ohne zusätzlichen Platz in der Wohnung opfern zu müssen.

Sanierungspotenzial und individuelle Gestaltung

Die Wohnung befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, bietet jedoch enormes Potenzial. Mit einer Modernisierung können Sie sich hier ein Zuhause schaffen, das Ihren individuellen Vorstellungen entspricht:

- **Böden:** Der aktuelle Zustand bietet die Möglichkeit, Laminat, Parkett oder Fliesen nach Ihrem Geschmack zu verlegen.
- **Wände:** Mit neuen Tapeten oder Farben können Sie die Räume individuell gestalten.
- **Küche und Bad:** Die vorhandenen Anschlüsse erleichtern eine Neugestaltung und Modernisierung der Bereiche.



Standort Mülheim an der Ruhr

ImmoVernunft GmbH
Kölner Str. 428
45481 Mülheim an der Ruhr
Telefon: +49 208 96 00 100

Standort Essen

ImmoVernunft GmbH
Grugaplatz 2-4
45131 Essen
Telefon: +49 201 56 57 11 96

Standort Ratingen

ImmoVernunft GmbH
Kokkolastraße 5
40882 Ratingen
Telefon: +49 2102 56 46 016

