



Einfamilienhaus Essen-Fischlaken Wintgenhof 26, 45239 Essen

AUF EINEN BLICK

KENNUNG	A 352
OBJEKTART	WOHNHAUS
BAUJAHR	1937; ANBAU: 1958; UMBAU: 2013
KAUFPREIS	IM BIETERVERFAHREN
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	681 m ²
WOHNFLÄCHE	175 m ²
NUTZFLÄCHE	222 m ²
BALKON/TERRASSE	NEIN/ JA 2x
GÄSTE-WC	JA 2x
EINBAUKÜCHE	JA
STELLPLATZTYP	2 AUSSENSTELLPLÄTZE
ANZAHL ZIMMER	5
ZUSTAND	GEPFLEGT
QUALITÄT DER AUSSTATTUNG	GEHOBEN
ENERGIEAUSWEIS	IN VORBEREITUNG
KELLER	JA
HEIZUNGSART	GAS-ZENTRALHEIZUNG
DENKMALSCHUTZOBJEKT	NEIN
BEZUGSTERMIN	NACH ABSPRACHE
PROVISION	3,57 % INKL.19% MWST

OBJEKT BESCHREIBUNG

Lichtdurchflutetes freistehendes EFH mit großem Gartengrundstück – Wenn moderne Architektur auf den Charme des Alten trifft

Mitten im grünen Idyll von Fischlaken im schönen Essener Süden, fußläufig vom Baldeneysee entfernt, dort, wohin andere Menschen ihren Wochenendausflug planen, liegt dieses ca. 175 qm große Einfamilienhaus (Bj. 1937) auf einem ca. 681 qm großen eingewachsenen und geschmackvoll bepflanzten Grundstück. So wie der Charme der alten Siedlung noch heute spürbar ist, so vereint auch dieses 1952 mit einem Anbau erweiterte und 2013 kernsanierte Objekt die wohlige Atmosphäre des Vergangenen mit der großzügigen und modernen Architektur von heute.

Um das Grundstück größtmöglich auszunutzen, haben die letzten Eigentümer An- und Umbauten dem Grund in Proportion und Form architektonisch so geschmackvoll und ökonomisch angepasst, dass daraus eine spannende Geometrie entstanden ist. Der nun offene Grundriss und die fast rundum eingelassenen bodentiefen Fenster lassen nicht nur das Licht von morgens bis abends das Haus durchfluten, sondern geben auch immer einen Bezug zum grünen Außen, ohne die Privatsphäre zu verlieren. Durch die geschickte Anordnung der Wohnbereiche finden Sie trotz aller Offenheit Ihre Rückzugsmöglichkeiten – mit dem guten Gefühl, in Verbindung zu bleiben.

Hochwertige Eichenböden im gesamten EG (bis auf das Gäste-WC), die ca. 23 qm große Küche, Fußbodenheizung mittels Gasbrennwerttechnik, ein hochwertig gedämmtes Dach, drei Schlafzimmer, ausgebauter Spitzboden und die Möglichkeit, durch die immense Höhe einen weiteren Zwischenboden einzuziehen, technische Raffinessen wie das integrierte Smarthome und die komplette Vernetzung von LAN und WLAN, beheizbarer Pool, fernsteuerbarer Kamin, Gästezimmer und/oder Büro mit Gartenzugang und extra Bad – auf drei Etagen (EG; DG und KG) finden Sie hier ein Haus, in dem Sie sich sowohl mit großer Familie als auch in kleinerer Gemeinschaft rundum wohlfühlen können und als Gartenliebhaber sowieso.

Das Haus wird nach Absprache freigezogen, die Einbauküche und weiteres Interieur wie die Gartenmöbel sind verhandelbar. Und dann braucht es nur wenige Handgriffe und Auffrischungen, damit Sie sich schnell sehr zuhause fühlen können.

Lassen Sie uns einen gedanklichen Rundgang durch Ihr zukünftiges Heim unternehmen:

EG

Gepflegt und architektonisch modern gestaltet lädt uns das Haus über den pflegeleichten Vorgarten zum Eintreten ein. Schon im für die Bauweise der 30er Jahre typischen kleineren Flurbereich empfängt mit warmer Atmosphäre der hochwertige Holzboden aus geölter Räuchereiche, der sich durch das gesamte Erdgeschoss zieht. Trotzdem finden wir noch die große Garderobennische hinter der massiven und breiten Eingangstür, die Treppe mit ihren Holzstufen, die nach oben und unten in die übrigen Geschosse führt, und das in schlicht-modernem Design gestaltete Gäste-WC mit schwarzen Bodenfliesen. Der Blick allerdings wird schon ab hier magisch angezogen von der großen hellen Fensterfront direkt gegenüber der Eingangstür – auf der anderen Seite des Gebäudes, dort wo die Küche direkt auf die ca. 42 qm große holzbeplankte Terrasse führt. Es ist

schwer, nicht sofort durchzulaufen, aber noch gibt es einiges zu entdecken. Zum Beispiel der im Bauhausstil geformte Gaskamin aus weißverputztem Stein und Glas, der den direkten Blick in den Wohnbereich links abschirmt. Dieser hat ohnehin durch den Flur und das hochliegende Fenster im Querformat zur Straße schon einen sehr privaten Teil, der sich aber gerne zum Rest des Hauses öffnet und dort von links und rechts durch die bodentiefen Fenster hell belichtet wird. Vor dem Kamin gibt es an der Wand die erste Smart-Home-Station der I-Pad-Steuerung für die vielen technischen Einrichtungen in Haus und Garten, u. a. Heizung, Pool, Musikanlage, Bewässerungsanlage im Garten, Alarminfo über offene Türen und Fenster ...

Weiter Richtung Terrassenfront treffen sich Familie und Gäste am großen Esstisch vor bodentiefen Fenstern in der hellen Nische, rechts versetzt vom Durchgang – zu jeder Tageszeit ein einladender Platz. Und jetzt endlich dürfen Sie über die Stufe in den Anbau treten, dort, wohin die helle Fensterfront Sie die ganze Zeit schon über hingelockt hat, und sind somit in der ca. 23 qm großen Küche mit ihrer riesigen Fensterfront und dem Terrassenzugang, dem Herzstück des Hauses und Traum eines jeden Kochfans und Gastgebers. Über die gesamten ca. 4 Meter der linken Wand sind edle hochglanzweiße Küchenmodule mit hochwertigen Geräten (u. a. Dampfgarer, Backofen, Teller- oder Speisenwärmer, Geschirrspüler) eingebaut. In der Mitte befindet sich der Küchenmittelblock mit eingelassenem großen Induktionskochfeld mit sechs Kochfeldern. Sehr kommunikativ ist die großzügig umlaufende Massivholztheke, an der Sie sich zum Frühstück treffen können oder beim Kochen auf ein Glas Wein. Aber auch allein ist dieser luftige helle Platz mit dem Blick nach Draußen ein Kraftort.

DG

Ihr heller und ruhiger Privatbereich mit drei Schlafzimmern und Bad unter hochwertig gedämmtem (Aufsparrendämmung) Dach ist mit Teppichboden ausgelegt. Die bei der Sanierung und im Umbau entstandene extrem hohe Raumhöhe gibt hier die Möglichkeit, Zwischendecken einzuziehen, um noch mehr Raum (mit Stehhöhe) zu schaffen. Die letzten Eigentümer haben dies in einem Kinderzimmer schon umgesetzt, die technischen Voraussetzungen im anderen Kinderzimmer sind vorbereitet (u. a. elektrische Planung). Die für Dachfenster ungewöhnlich großen Fenster sind moderne Velux Dreh-Kippfenster aus Alu-Kunststoff. Das Tageslichtbad ist nicht riesig, aber modern und zweckdienlich – mit Badewanne, großem Waschbecken und begehrter großer Dusche mit besonderem Kieselboden. Das WC ist separat nebenan in einem kleinen Tageslichtraum.

KG

Hier merkt man an der Geschosshöhe im alten Bestand ein wenig das Ursprungsbaujahr – offensichtlich waren die Menschen damals üblicherweise nicht sehr groß. Die Geschosshöhe ist mit ca. 1,97 m aber doch noch für die meisten von uns Stehhöhe. Und es gibt viel Stauraum. Alle Kellerräume haben zudem Tageslicht über neue, einbruchssichere Fenster. Durch den nachträglichen Anbau ist zusätzlich ein ca. 20 qm großer zu Wohn- oder Arbeitszwecken nutzbarer Raum mit einer Raumhöhe von 2,30 m, großer bodentiefer

Fensterfront und Gartenzugang entstanden, der aktuell als Gästezimmer und Büro genutzt wird. Dazu gehört ein im Vorraum befindliches Bad mit WC und Dusche.

Garten und Grundstück:

Das Haus befindet sich platzsparend geschickt gesetzt auf einem wunderschön eingewachsenen, mit Sträuchern und Stauden bepflanzten Hanggrundstück. Der kurze Vorgartenbereich ist mit Kies bestellt und gibt Raum für zwei Stellplätze. Die Hanglage im großen hinteren Gartenteil haben die letzten Eigentümer aufwändig abgefangen, so dass eine große flache Ebene über dem restlichen Grund entstanden ist. Dazwischen steht ein ca. 4 m großer beheizbarer und smart regulierbarer Rundpool, für dessen geplante umrundende Holzterrasse schon die ersten Vorrichtungen gesetzt sind. Eine in den Boden gelassenen Bewässerungsanlage kann ebenfalls über die I-Pads gesteuert werden. Zusätzlich gibt es rund um das Haus mehrere Außenwasserstellen.

Lage:

Ein bisschen wie im Urlaub: Oben am Hügel gelegen, in einer alten Siedlung im Essener Süden, südlich des Baldeneysees, leben Sie hier, wohin andere ihre Wochenendausflüge planen. Fischlaken hat sich mit seinen historischen Höfen und schmalen Straßen seinen dörflichen Charme erhalten. Der Wintgenhof ist nur ein paar Autominuten vom historischen Altstadtkern Werdens entfernt und vor allem nur ein paar Fahrrad- oder Fußminuten von den Seecafés und Spazierwegen des Baldeneysees. Die Kirche, das Gemeindehaus, Kindergarten und Grundschule sind ebenfalls in fußläufiger Nähe so wie auch die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Das Gymnasium und Supermärkte befinden sich am Fuß des Hügels, ebenfalls gut mit dem Fahrrad erreichbar.

Nicht unwesentlich: Die Nachbarschaft ist herzlich, ohne einzuengen. Einfach ein Ort zum Wohlfühlen.

Entfernung nach (Auto) Baldeneysee ca. 5 min
 Werden-S-Bf. ca. 6 min
 Essen-Hbf ca. 15 min

(Fahrrad) Baldeneysee ca. 10 min
 Werden-S-Bf. ca. 6 min

(Bus) Essen-Hbf. ca. 30 min

Kindergarten: fußläufig ca. 5 min
 Grundschule: fußläufig ca. 5 min
 Gymnasium: mit dem Rad oder Auto ca. 6 min.

Einkaufsmöglichkeiten für den alltäglichen Bedarf gibt es fußläufig in Fischlaken, große Supermärkte sind in ein wenigen Minuten unten im Tal erreichbar

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Wohnflächenberechnung nach §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung

(Gemeinde, Ortsteil, Straße, Haus-Nr.)

465239 Essen-Fischlaken, Wintgenhof 26

Bauherr:

Bezeichnung	Geschloß Lage	Grundfläche nach § 43 Abs. 1, 2, 3 und 5 (Raumgrößen ohne Abzugflächen)	Abzugsfläche nach § 43 Abs 4 und § 44 Abs. 1 und 2	Ermittelte Grundfläche	Wird von der Behörde ausgeführt
Haus-Nr.					
„1. Familienhaus“					
Nr.	Raumbezeichnung	m ² · m · m ²	m ² · m · m ²	m ²	zu berechnende Fläche (m ²)
1	Flur	(2,89 x 1,14) + (2,16 x 0,69)		4,78	
2	WC	0,86 x 1,60		1,38	
3	Wohn-/Esszimmer	(3,35 x 3,18) + (3,16 x 6,97) + (+0,40 x 2,82)		33,81	
4	Küche	4,52 x 5,04		22,78	
5	Terrasse	(3,71 x 5,93) + (2,64 x 5,93) + (2,01 x 4,21/2) / 2		20,95	
6	Flur	(6,52 x 0,91) + (1,68 x 0,21)		6,28	
7	Kind 1	(2,48 x 2,81) + (2,48 x 0,41/2)		7,48	
8	WC	0,90 x 1,84		1,66	
9	Bad	3,20 x 1,91		6,11	
10	Kind 2	(3,48 x 2,98) + (3,48 x 0,43/2)		11,12	
11	Schlafen	(4,28 x 3,63) + (4,28 x 0,42/2)		16,44	
12	Spitzboden	(6,08 x 0,37) + (6,08 x 0,42/2) + (6,08 x 0,42/2)		4,80	
13	Terrasse KG	(3,71 x 5,93) + (2,64 x 5,93/2) / 2		14,92	
14	Bad mit Dusche KG	(1,63 x 1,56) + (0,82 x 0,87)		3,25	
15	Gäste	4,62 x 4,16		19,22	
Im Gebäude sind insgesamt <input checked="" type="checkbox"/> 1 Wohnung <input type="checkbox"/> 2 Wohnungen <input type="checkbox"/> mehr als 2 Wohnungen				174,98	
Die Wohnung ist <input checked="" type="checkbox"/> abgeschlossen <input type="checkbox"/> nicht abgeschlossen					
Zur Wohnung gehören: Garage(n) <input type="checkbox"/> Geräteraum <input type="checkbox"/>					
Ort, Datum					
Heiligenhaus, 13.09.2021					
Unterschrift					
Grundflächensumme (bei Fertigmaß)					
bei Rohbaumaß abzüglich 3 v. H.					
Grundflächensumme (bei Rohbaumaß)					
abzüglich bis 10 v H. nach § 44 Abs. 2 II. BV					
Anrechenbare Wohnfläche				174,98	

NUTZFLÄCHENBERECHNUNG

Nutzflächenberechnung nach vorhandenen Planunterlagen

Objekt: 1- Familienhaus, Wintgenhof 26, 45239 Essen

<u>Kellergeschoss</u>	<u>Länge</u>		<u>Breite</u>	<u>m²</u>
Keller 1	3,39	x	2,41	8,17 m ²
Keller 2	2,44	x	3,83	9,35 m ²
Flur	3,42	+	0,91	
	2,44	+	1,92	
	3,20	+	1,72	
	1,26	+	0,50	13,92 m ²
Waschküche	3,83	x	2,44	9,35 m ²
Flur	1,28	x	1,32	1,69 m ²
				42,48 m²

AUSSTATTUNGSMERKMALE

EINBAUKÜCHE MIT SÄMTLICHEN ELEKTRISCHEN GERÄTEN VORHANDEN

.....
TAGESLICHTBADEZIMMER

.....
SEPARATE GÄSTE-WC'S

.....
GAS-DESIGNERKAMIN

.....
LAN/WLAN

.....
ISOLIERGLASFENSTER ZUM TEIL MIT EINBRUCHHEMMENDES GLAS

.....
GAS- ZENTRALHEIZUNG

.....
EINGANGSTÜR MIT MEHRFACHVERRIEGELUNG

.....
SMART HOME

.....
AUFSPARRENDÄMMUNG

.....
FALTSCHIEBETÜREN (KÜCHE-TERRASSE)

.....
VELUX DREH-/KIPPFENSTER MIT ISOLIERVERGLASUNG

.....
ZWEI TERRASSEN

.....
BEHEITZER AUSSENPOOL

.....
GERÄTEHAUS

SONSTIGES

AKTUELLE NUTZUNG: SELBSTNUTZUNG DURCH DEN EIGENTÜMER

.....
KEIN DENKMALSCHUTZ

.....
ENERGIEKENNWERT: AUSWEIS IST IN VORBEREITUNG



ANSICHTEN

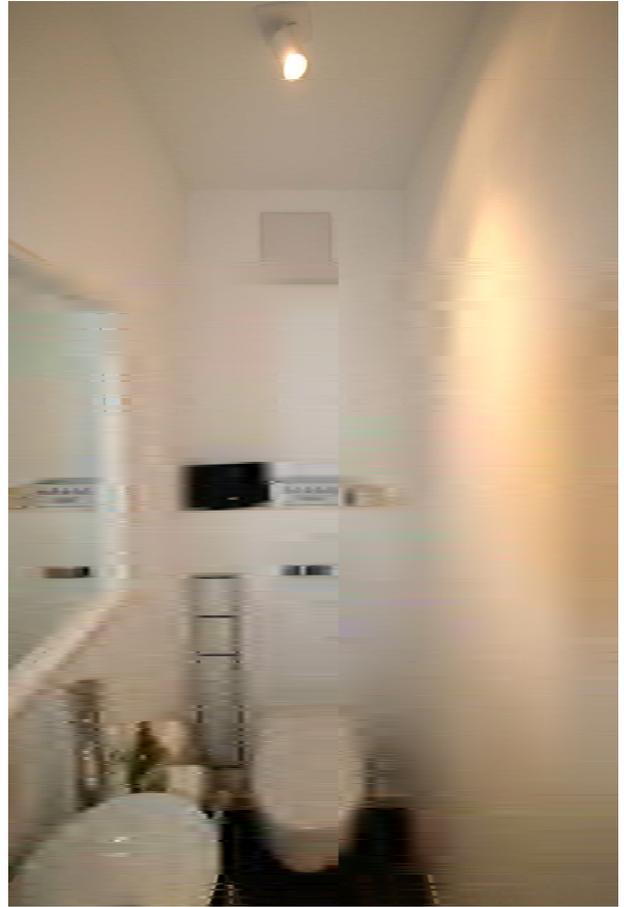




DIE GARTENANLAGE



FLUR / GÄSTE WC / ESSZIMMER IM ERDGESCHOSS



Wohnzimmer



Gas-Kamin

Küche





WC
und
Bad im Obergeschoss



Te
Fa



Kinderzimmer im Obergeschoss



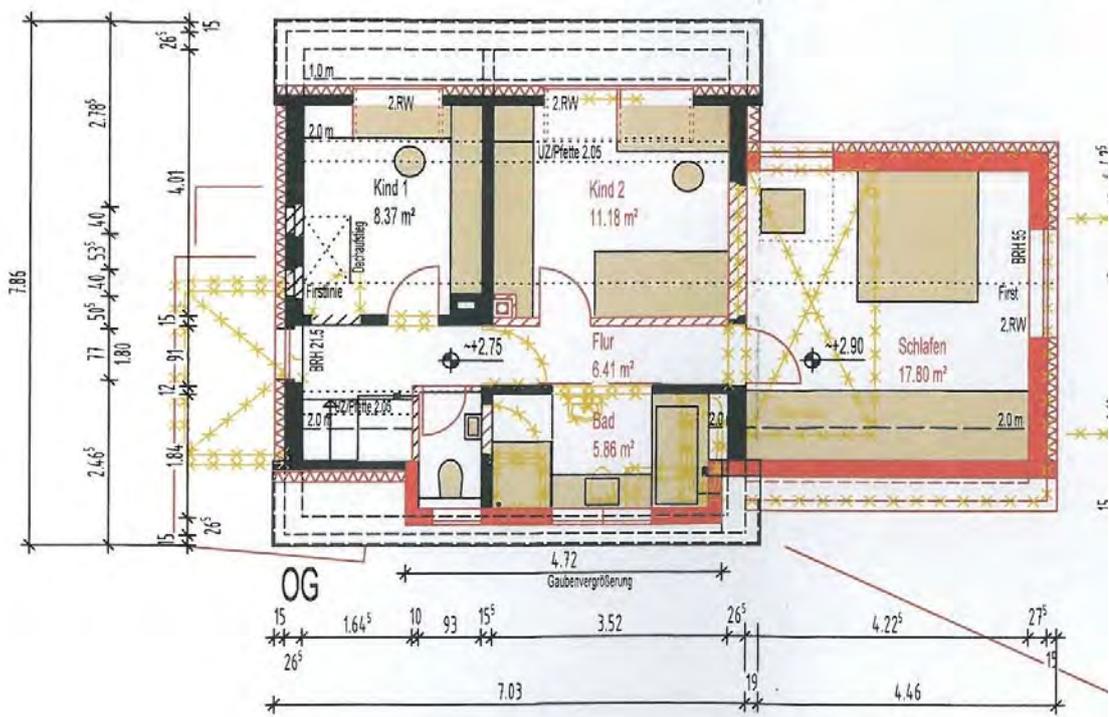
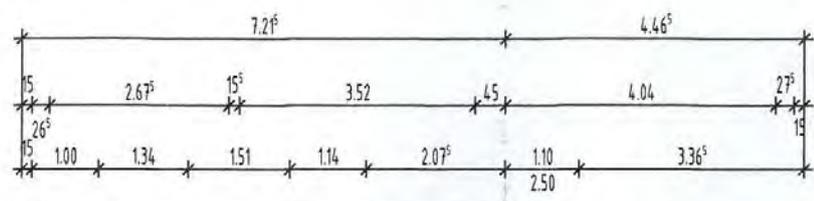
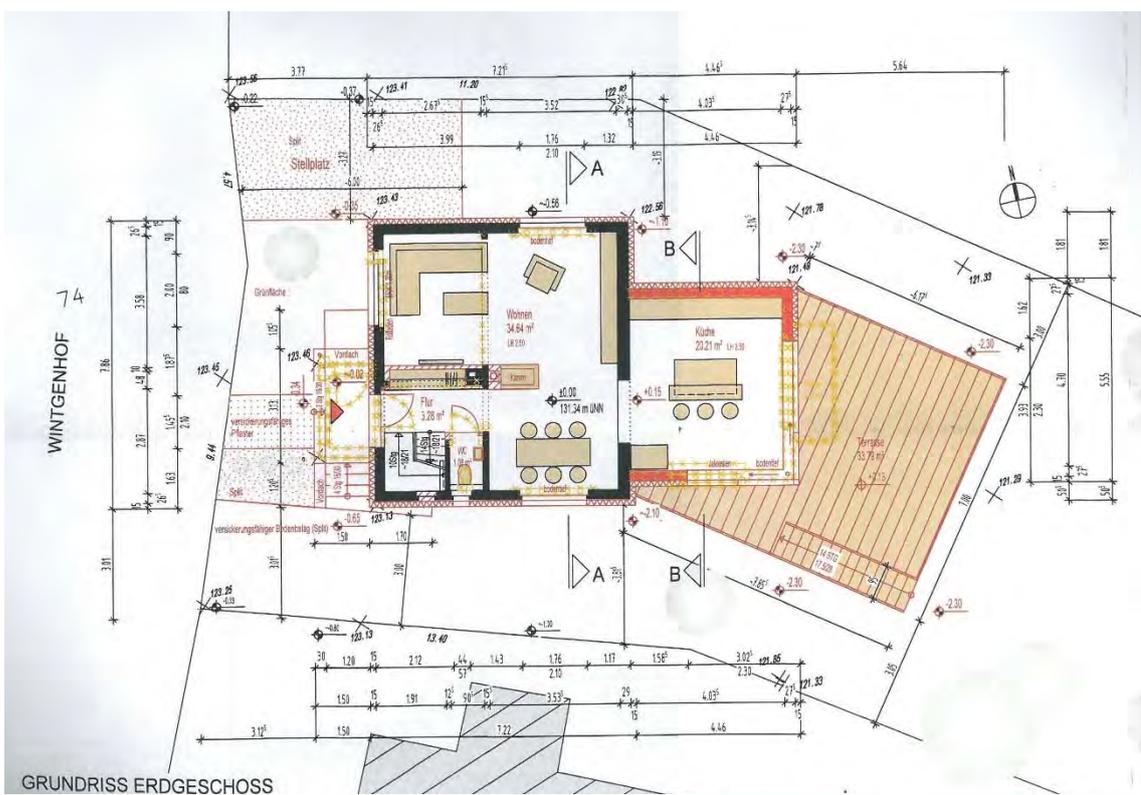
Spitzboden

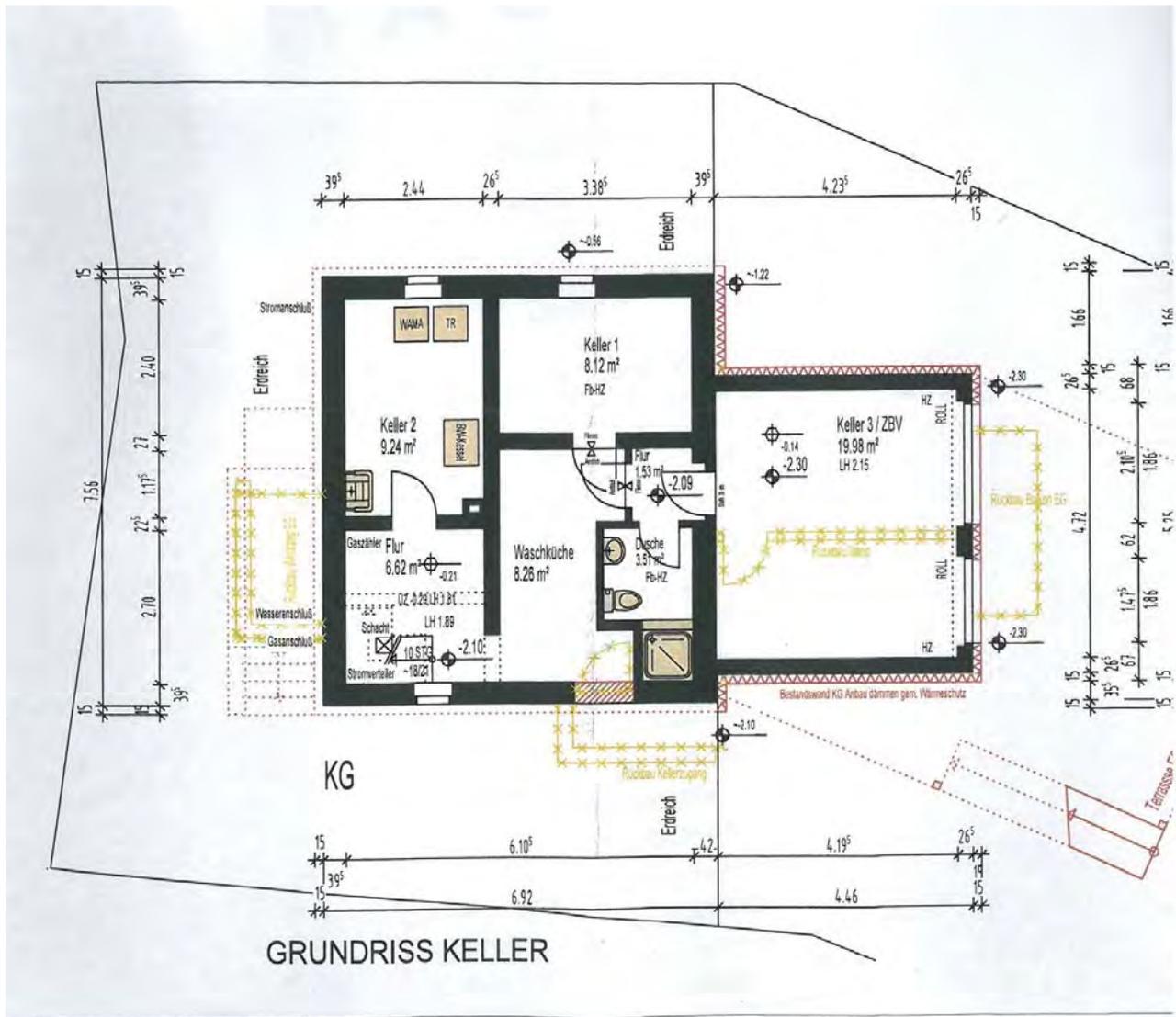


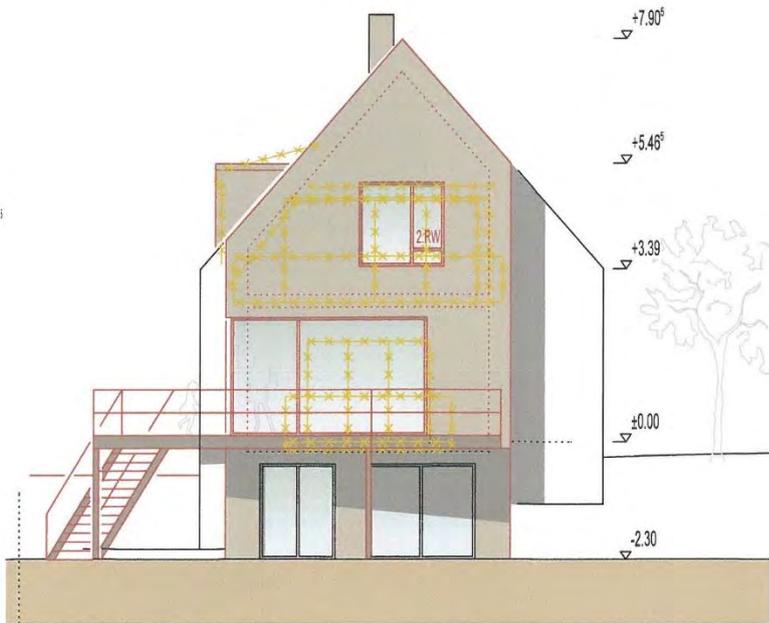


**Gäste Bad und
Gäste-Zimmer im
Untergeschoss**

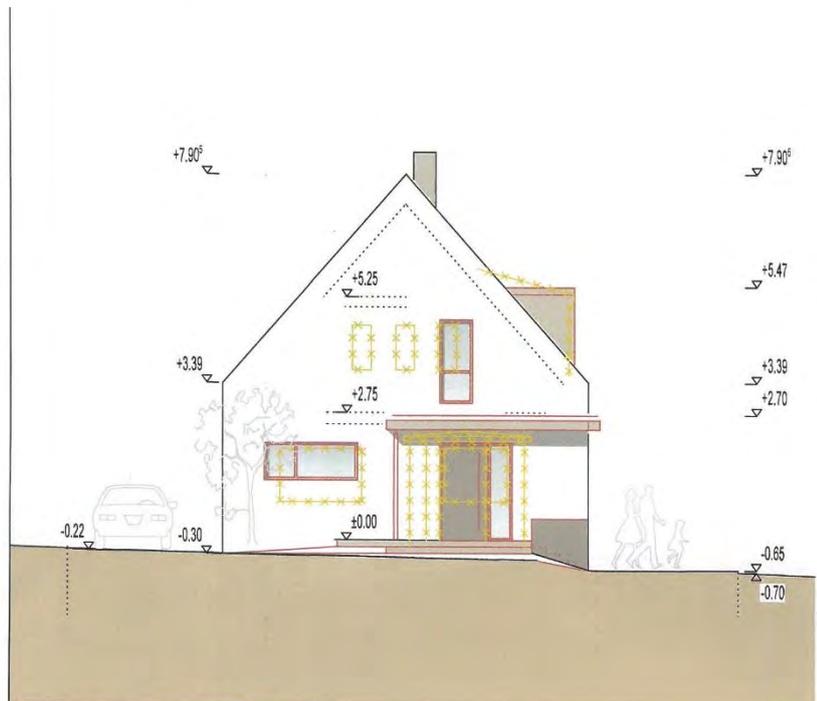




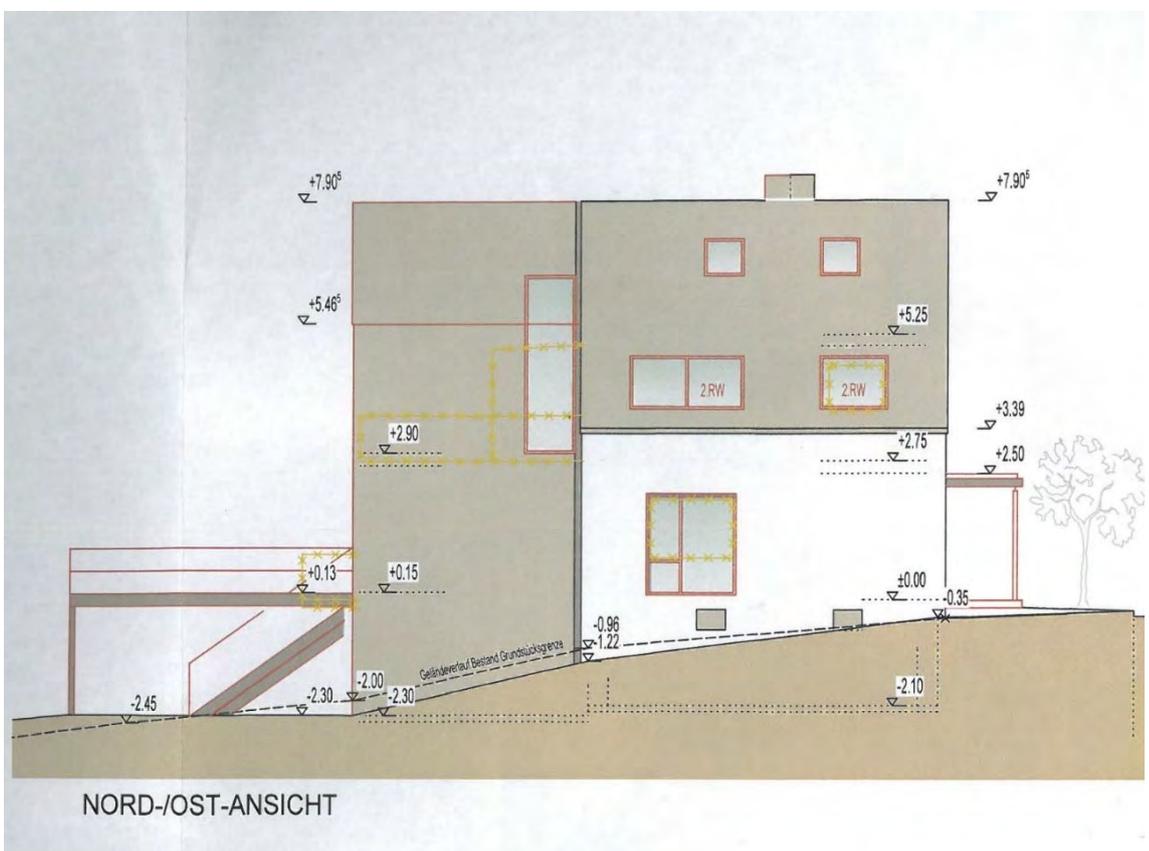
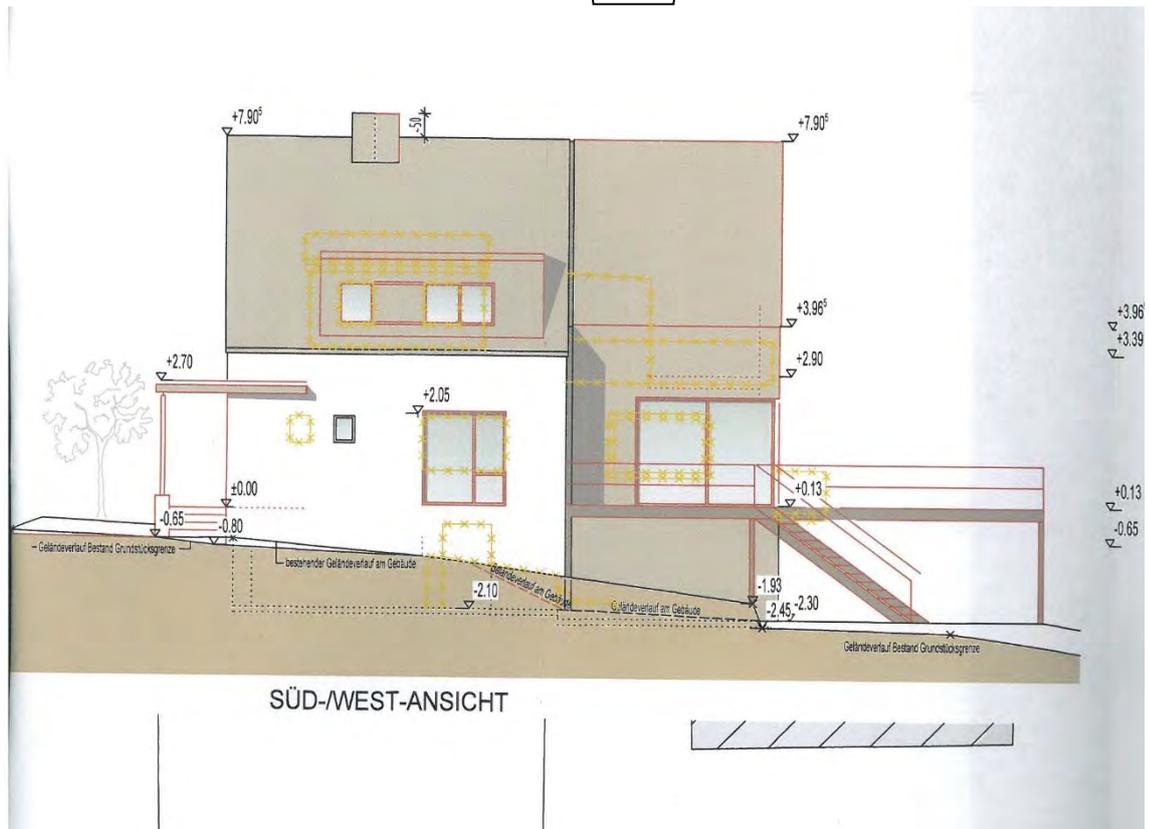


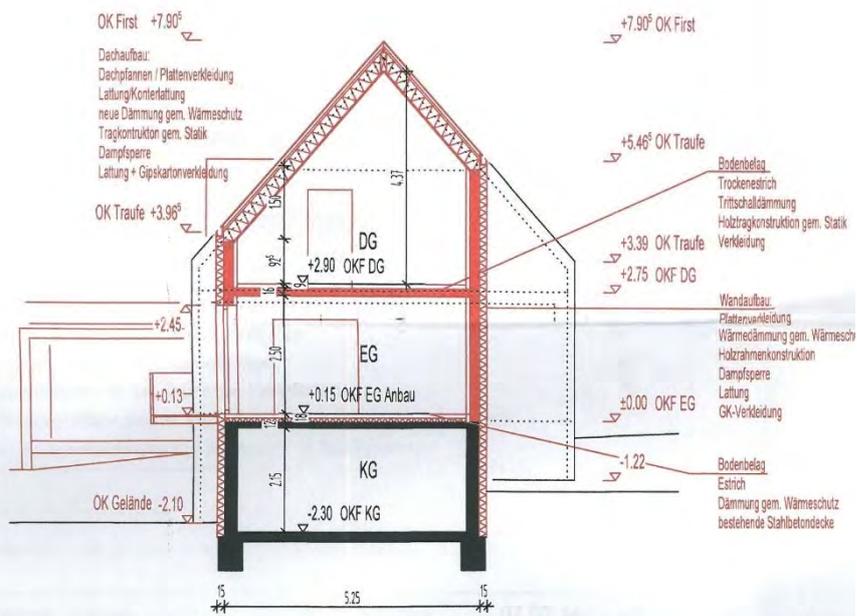
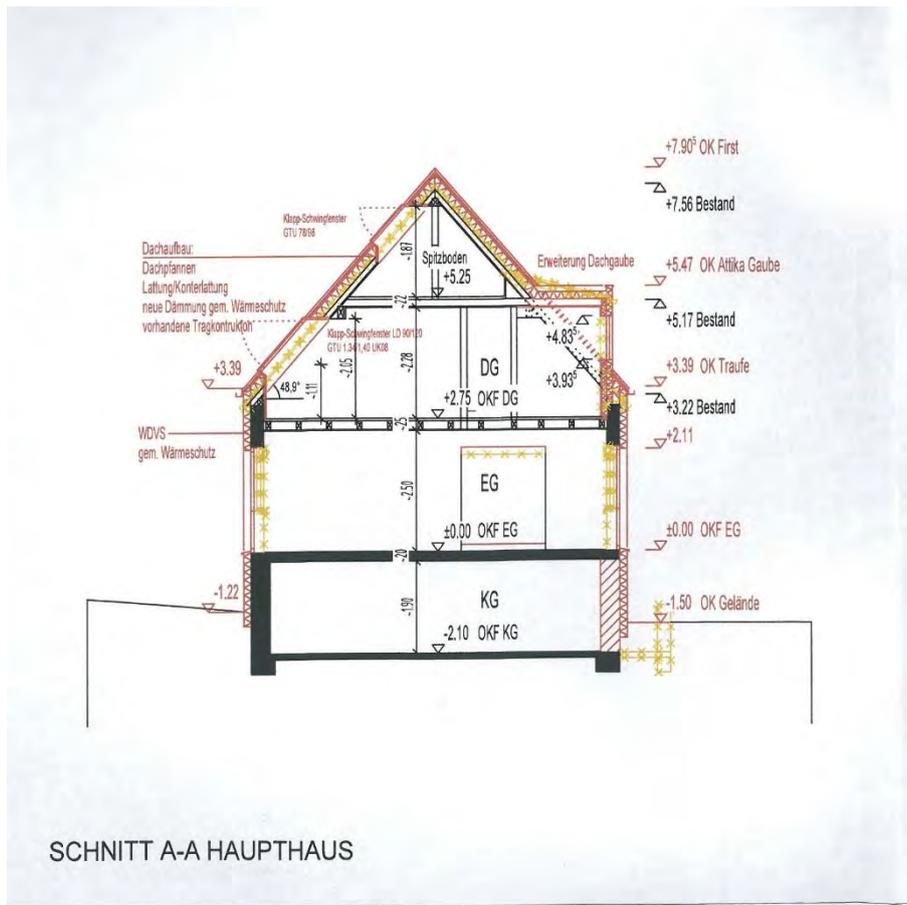


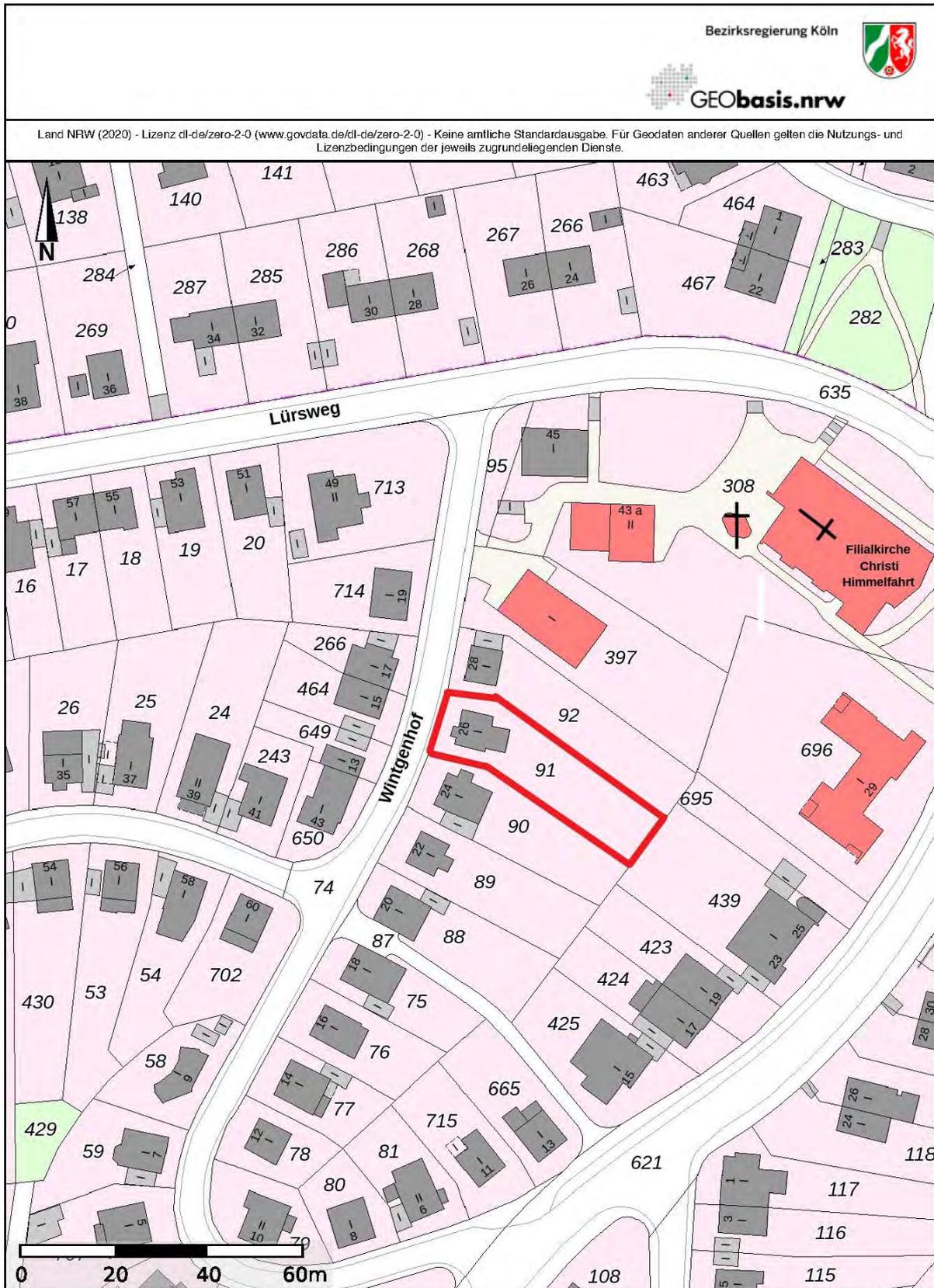
GARTENANSICHT



STRASSENANSICHT







Die von uns gemachten Informationen beruhen auf Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Ein Zwischenverkauf und Irrtümer sind vorbehalten.

Bitte beachten Sie:

Geben Sie bitte bei Interesse Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift sowie Ihre E-Mail-Adresse und Telefonnummer mit an. Selbstverständlich stehen wir Ihnen für weitere Fragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Eine Besichtigung ist, auf ausdrücklichen Wunsch des Eigentümers, nur in Begleitung unserer erwünscht.

Gerne stimmen wir mit Ihnen einen Besichtigungstermin ab.
Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Reiner Galleck Immobilien

**Sie bieten oder suchen eine Immobilie?
Nutzen Sie unser Fachwissen!**



Ich garantiere Ihnen höchsten persönlichen Einsatz, Seriosität, fundierte Fachkompetenz und Fairness. Dabei profitieren Sie von meiner qualifizierten Ausbildung.

Bei Fragen rund um die Immobilie stehe ich Ihnen gerne zur Seite. Vereinbaren Sie noch heute ein unverbindliches Beratungsgespräch.

Oder besuchen Sie mich in unserem Büro in Heiligenhaus. Ich freue mich Sie begrüßen zu dürfen.

