



EXKLUSIVES ANWESEN IN EINZIGARTIGER NATURLAGE AM BALDENEYSEE

SELLSCHEIDT 12 — 45257 ESSEN



EXPOSÉ



- | | |
|---|---|
|  Grundstück ca. 3.024 m ² |  2 Schlafzimmer |
|  Wohnfläche ca. 172 m ² |  2 Badezimmer |
|  4 Zimmer |  Energieeffizienzklasse A+ |



EIN ZUHAUSE MIT ANSPRUCH

Nur wenige Schritte vom Baldeneysee entfernt, eingebettet zwischen Wald, Natur und weitläufigen Grundstücken, liegt dieses außergewöhnliche Anwesen nahezu verborgen im Grünen. Eine Lage, wie man sie selbst im Essener Süden nur äußerst selten findet: absolut ruhig, vollkommen privat und dennoch erstaunlich zentral.

Bereits die Anfahrt macht deutlich, dass hier andere Maßstäbe gelten.

Die Zufahrtsstraße ist bewusst ursprünglich geblieben und nicht vollständig befestigt. Wer hier ankommt, sucht keine perfekte Inszenierung – sondern einen Ort, an dem Ruhe, Natur und Privatsphäre wichtiger sind als Repräsentation.

Auf rund 3.024 m² Grundstück entstand nach umfassender Kernsanierung ein Anwesen, das in seiner Gesamtheit kaum vergleichbar ist.

Das ursprünglich 1940 errichtete Haus wurde 2013 mit enormem technischem und finanziellem Aufwand neu gedacht und präsentiert sich heute in einem Zustand, der in vielen Bereichen einem hochwertigen Neubau gleichkommt.



ANKOMMEN & WOHLFÜHLEN

Schon beim Betreten des Hauses wird deutlich, dass hier jedes Detail durchdacht wurde. Der großzügige Eingangsbereich empfängt Sie mit maßgefertigten Einbauschränken und reichlich Stauraum – aufgeräumt, elegant und einladend zugleich.

Durch eine große Schiebetür öffnet sich anschließend das Herzstück des Hauses: der offene Wohn- und Essbereich. Ein Raum, der durch seine Großzügigkeit, die klaren Linien und die außergewöhnliche Lichtstimmung begeistert.

Die bodentiefen Fenster holen die Natur förmlich ins Haus und geben den Blick immer wieder auf die beeindruckende Gartenanlage frei.

Egal ob auf dem Sofa, am Esstisch oder in der Küche – der Blick schweift stets ins Grüne. Genau das verleiht diesem Raum seine besondere Wirkung. Man spürt sofort eine angenehme Ruhe, kommt zur Ruhe und lässt den Alltag hinter sich. Ein Wohnbereich, der nicht nur beeindruckt, sondern vor allem eines schafft: das Gefühl, angekommen zu sein.











Die maßgefertigte Schreinerküche fügt sich perfekt in das hochwertige Gesamtkonzept des Hauses ein. Ausgestattet mit erstklassigen Geräten von Miele – darunter Kaffeevollautomat, Dampfgarer, Backofen, Mikrowelle und Wärmeschublade – sowie einem Induktionskochfeld von Gaggenau, bleiben hier keine Wünsche offen. Die elegante Keramik-Arbeitsplatte unterstreicht den exklusiven Charakter.

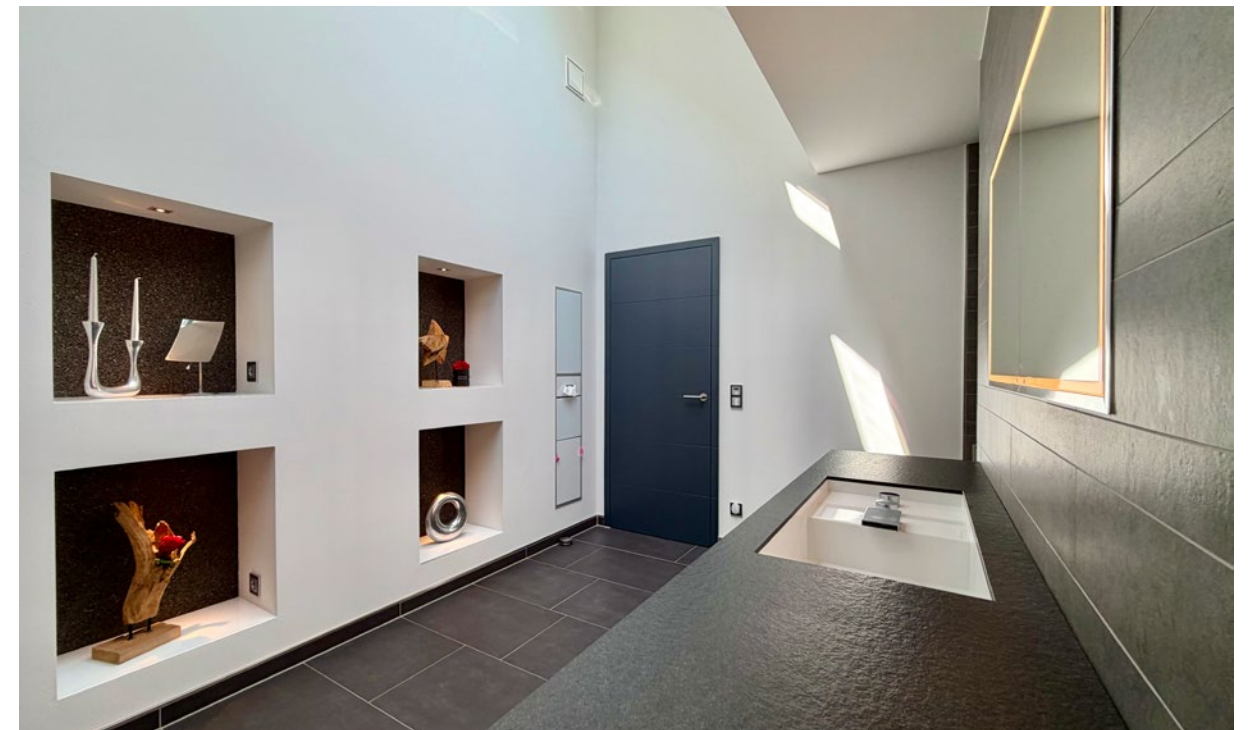


Während in der Küche gekocht wird, sitzt man bereits gemeinsam am Tisch. Der offene Grundriss, das Kaminfeuer und der einzigartige Massivholztisch schaffen eine Atmosphäre für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden – zum Kochen, Genießen und Zusammensein.



Besonders eindrucksvoll präsentiert sich der private Rückzugsbereich im Obergeschoss: Das großzügige Schlafzimmer öffnet sich mit bodentiefem Fenster zum Garten und schenkt jeden Morgen einen Ausblick, der eher an die private Suite eines exklusiven Südtiroler Hideaways erinnert als an ein Zuhause mitten im Ruhrgebiet. Ergänzt wird dieser Bereich durch eine außergewöhnlich große Ankleide sowie ein luxuriöses Bad en suite mit Wellnesscharakter.





Das Bad en suite beeindruckt nicht nur durch seine außergewöhnliche Größe, sondern auch durch die beeindruckende Deckenhöhe und die klare, moderne Architektur. Maßgefertigte Schreinerarbeiten, ein wandintegrierter Spiegelschrank und hochwertige Materialien unterstreichen den exklusiven Anspruch.

Das absolute Highlight ist jedoch die großzügige Walk-in-Dusche mit Regendusche sowie zusätzlichen seitlichen Bodyjets – und damit ein Duscherlebnis, das man sonst eher aus luxuriösen Spa- und Wellnessbereichen kennt.



Auch das Badezimmer im Erdgeschoss wurde mit außergewöhnlichem Anspruch gestaltet. Besonders hervorzuheben sind die exklusiven VOLA-Armaturen – echte Designklassiker aus Dänemark, die seit Jahrzehnten für zeitlose Ästhetik, höchste Qualität und handwerkliche Perfektion stehen.

In Kombination mit der großzügigen Walk-in-Dusche, den edlen Materialien und den bronzefarbenen Details entsteht ein Bad, das weit über klassische Funktionalität hinausgeht und den hochwertigen Charakter des Hauses eindrucksvoll unterstreicht.



DER GARTEN

Besonders beeindruckend sind die gewaltigen Natursteinmauern, die den Hang terrassieren und zugleich das gestalterische Rückgrat der gesamten Anlage bilden. Ihre Errichtung erforderte einen enormen planerischen und finanziellen Aufwand.

Gleiches gilt für die außergewöhnliche Bepflanzung, die mit großer Sorgfalt ausgewählt und über Jahre entwickelt wurde. Überall wird spürbar, dass hier nicht einfach ein Garten angelegt, sondern eine Landschaft gestaltet wurde – mit einem Anspruch an Qualität, Ästhetik und Perfektion, den man nur äußerst selten vorfindet.







Ein aus dem angrenzenden Wald kommender Bachlauf wurde auf elegante Weise in die Gartenarchitektur integriert und speist gemeinsam mit dem Teich eine Kulisse, die zu jeder Jahreszeit ihren ganz eigenen Charakter entfaltet.

Mehrere Terrassen, unterschiedliche Rückzugsorte und bewusst geschaffene Blickachsen sorgen dafür, dass sich immer wieder neue Perspektiven auf das Anwesen eröffnen.

Sobald die Sonne untergeht, entfaltet die durchdachte Lichtinszenierung ihre volle Wirkung. Bäume, Natursteinmauern, Wasserflächen und Pflanzen werden stimmungsvoll in Szene gesetzt und verwandeln die gesamte Anlage in eine beeindruckende Kulisse.







DIE AUSSTATTUNGSMERKMALE

Ca. 172,58 m² Wohnfläche auf einem rund 3.024 m² großen Grundstück
Einzigartige Außenbereichslage mit außergewöhnlicher Privatsphäre
Nur ca. 250 Meter vom Baldeysee entfernt
Umfassend kernsaniertes Anwesen mit hochwertigster Ausführung
Parkähnliche Gartenlandschaft mit Teich, Bachlauf und mehreren Terrassen
Aufwendig gestaltete Natursteinanlagen und außergewöhnliche Bepflanzung
Atmosphärische Außenbeleuchtung des gesamten Grundstücks
Großzügiger Wohn- und Essbereich mit beeindruckenden Gartenblicken
Maßgefertigte Schreinerküche mit Geräten von Miele und Gaggenau
Gaskamin mit komfortabler Steuerung per Knopfdruck
KNX-Smart-Home-System für die zentrale Steuerung der Haustechnik
Master-Schlafzimmer mit bodentiefem Fenster und Blick ins Grüne
Ca. 25 m² große Ankleide sowie luxuriöses Bad en Suite
Gästezimmer im Erdgeschoss mit eigenem Duschbad
Klimaanlage und Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
Erdwärmepumpe, Fußbodenheizung und integrierte Photovoltaikanlage
Hochwertige Wärmeschutzverglasung und energieeffiziente Gebäudehülle
Carport für bis zu vier Fahrzeuge sowie zusätzliche Stellflächen
Seltene Kombination aus Natur, Ruhe, Exklusivität und Stadtnähe
Anwesen mit außergewöhnlichem Liebhabercharakter und Seltenheitswert



EINE LAGE, DIE ES SO NUR SEHR SELTEN GIBT

Es gibt Lagen, die überzeugen durch Infrastruktur. Es gibt Lagen, die überzeugen durch Ruhe. Und dann gibt es Lagen wie diese, die beides auf außergewöhnliche Weise miteinander verbinden. Versteckt im Grünen und umgeben von Wald, Wiesen und weitläufigen Grundstücken genießen Sie hier ein Maß an Privatsphäre, das selbst im Essener Süden nur selten zu finden ist. Statt Straßenlärm bestimmen Vogelstimmen und das Rauschen der Bäume den Alltag.

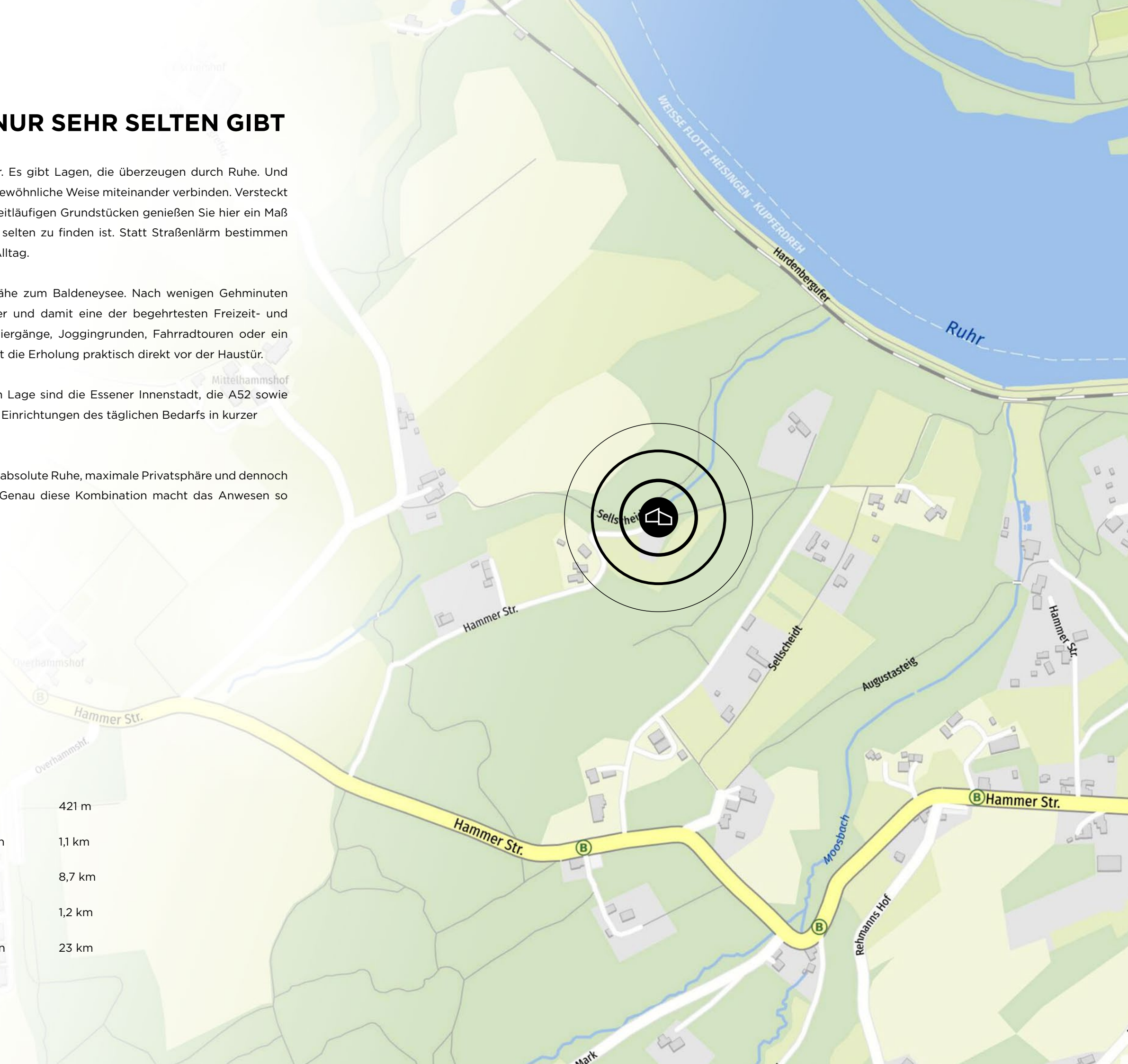
Besonders bemerkenswert ist die unmittelbare Nähe zum Baldeneysee. Nach wenigen Gehminuten durch den Wald erreichen Sie bereits das Seeufer und damit eine der begehrtesten Freizeit- und Erholungslandschaften des Ruhrgebiets. Ob Spaziergänge, Joggingrunden, Fahrradtouren oder ein Abendessen mit Blick auf das Wasser – hier beginnt die Erholung praktisch direkt vor der Haustür.

Trotz der naturnahen und nahezu abgeschiedenen Lage sind die Essener Innenstadt, die A52 sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Einrichtungen des täglichen Bedarfs in kurzer Zeit erreichbar.

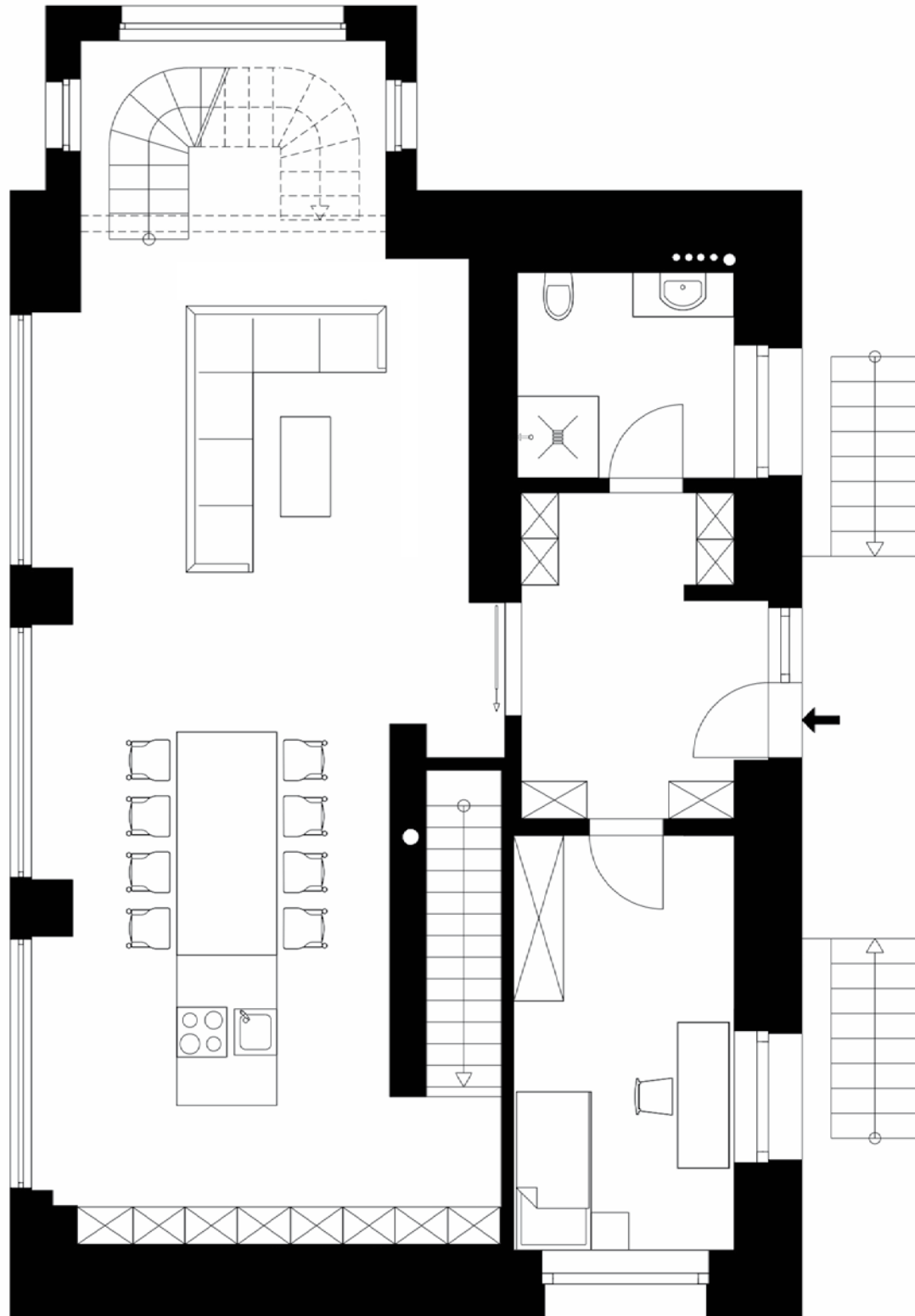
Eine Lage für Menschen, die das Besondere suchen: absolute Ruhe, maximale Privatsphäre und dennoch die Gewissheit, auf nichts verzichten zu müssen. Genau diese Kombination macht das Anwesen so außergewöhnlich.

ENTFERNUNGEN

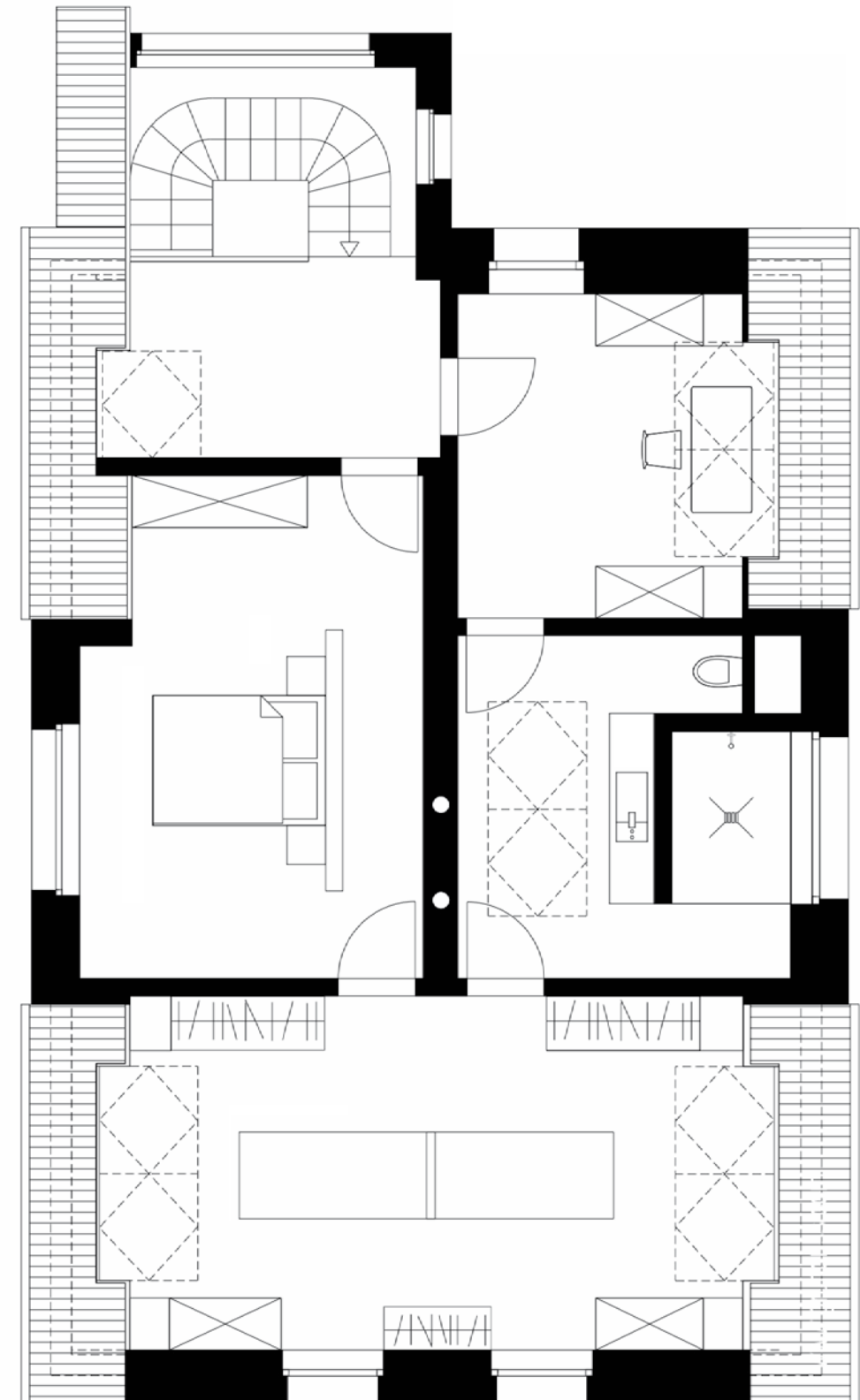
 Arzt	1,6 km	 ÖPNV	421 m
 Apotheke	1,6 km	 Autobahn	1,1 km
 Schule	1,8 km	 Zentrum	8,7 km
 Kita	1,1 km	 Bahnhof	1,2 km
 Einkaufen	547 m	 Flughafen	23 km



GRUNDRISS



Erdbgeschoss



Obergeschoss



OBJEKTDATEN

GRUNDSTÜCKSANGABEN

ADRESSE	Sellscheidt 12, 45257 Essen
GEMARKUNG	Fischlaken
FLUR	24
FLURSTÜCK	39
GRÖSSE	Ca. 3.024 m²
BODENRICHTWERT	260 € / m² (Außenbereich - Stichtag 01.01.2026)

OBJEKTANGABEN

BAUJAHR	1946
LETZTE SANIERUNG	2013
WOHNFLÄCHE	Ca. 172,58 m²
NUTZFLÄCHE	Ca. 86 m² zzgl. Abstellraum Carport ca. 25 m²
ANZAHL ZIMMER	4
ANZAHL SCHLAFZIMMER	2
ANZAHL BADEZIMMER	2
ANZAHL TERRASSEN	Eine Hauptterrasse am Haus, versch. Plätze im Garten
KELLER	Voll unterkellert
STELLPLATZ	Carport für 3-5 Fahrzeuge, zahlreiche Freiplätze
ENERGIEEFFIZIENZKLASSE:	A+ (Endenergieverbrauch 26,2 kWh/(m²a)

AUSSTATTUNG

HEIZUNGSART	Erdwärmepumpe (2013)
FENSTER	Aluminium Dreifachverglasung
DACH	Tonziegel mit Wärmedämmung (2013)
ELEKTRIK	Vollständig erneuert (2013)
OBERBÖDEN	Fliesen
KÜCHE	Einbauküche inkl. Miele & Gaggenau Geräte
SICHERHEIT	Fest verbaute Alarmanlage
SMARTHOME	Vorhanden (KNX)
WOHNRAUMBELÜFTUNG	Lüftung mit Wärmerückgewinnung, Klimaanlage
PHOTOVOLTAIK	3,06 kWp (Dach integrierte Installation)

KAUFPREIS

KAUFPREIS	1.785.000 €
COURTAGE	3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt.
VERFÜGBAR	Nach Vereinbarung

VIDEO



YOUTUBE CHANNEL: <https://youtube.com/@engelsburgimmo>

AGB

Die nachstehenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) sind gültig für die Engelsburg Immobilien Vertriebs GmbH sowie die Engelsburg Immobilien Vertriebs II GmbH – im folgenden Makler genannt – und Grundlage des Maklervertrages. Der Kunde hat die Einbeziehung dieser AGB in den Maklervertrag anerkannt und bestätigt, dass ihm ein Exemplar dieser AGB übergeben wurde oder er auf die Möglichkeit hingewiesen wurde, diese AGB hier über das Internet unter <https://engelsburg.immo/> einzusehen.

§1

Der Kunde des Maklers verpflichtet sich, bei Abschluss eines durch den Makler vermittelten Vertrages (z. B. Kaufvertrag, Mietvertrag, Pachtvertrag, Nutzungsvertrag, Beteiligungsvertrag usw.) eine im Maklervertrag oder in einer anderen Vereinbarung näher bezeichnete Maklerprovision zu zahlen. Ist die von dem Makler nachgewiesene Gelegenheit zum Abschluss des Vertrages dem Empfänger des Angebotes bereits bekannt, erklärt er das dem Makler innerhalb einer Frist von 5 Tagen und führt den Nachweis, woher seine Kenntnis stammt. Spätere Widersprüche braucht der Makler nicht gegen sich gelten zu lassen.

Sollte eine solche Provision nicht ausdrücklich vereinbart worden sein, so verpflichtet sich der Kunde im Falle des Kaufes bzw. des Verkaufes einer Immobilie eine Provision in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inkl. der gesetzlich gültigen MwSt. zu zahlen. Eine entsprechende Provision wird sowohl vom Käufer als auch vom Verkäufer erhoben, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist. Das gilt dann nicht im Verhältnis zum Käufer, wenn der Makler als einseitiger Interessenvertreter des Verkäufers tätig ist und keinen Maklervertrag mit dem Kaufinteressenten abschließt.

Im Falle des Nachweises der Möglichkeit zum Abschluss eines Mietvertrages verpflichtet sich der Auftraggeber/Besteller, – sofern nichts anderen vereinbart ist – eine Provision in Höhe von 2,38 Monatsmieten inkl. MwSt. zu zahlen. Durch die Neufassung des WoVermG wird üblicherweise der Vermieter der Auftraggeber des Maklers sein. Sollte es in Ausnahmefällen zum Abschluss eines Suchauftrages in Textform mit dem Mieter als Auftraggeber des Maklers kommen und der Auftrag des Vermieters zur Vermietung einer Wohnung danach von dem Makler eingeholt werden, beträgt die Provision des Mieters 2,38 Monatsmieten inkl. der gesetzlich gültigen MwSt..

§2

Die Provision wird mit Abschluss des vermittelten Vertrages fällig und zahlbar. Der Kunde kommt mit der Zahlung in Verzug, wenn er nicht innerhalb von 30 Tagen nach Fälligkeit und Zugang einer Rechnung oder einer gleichwertigen Zahlungsaufstellung den Honoraranspruch ausgleicht.

§3

Alle unterbreiteten Angebote des Maklers sind unverbindlich und freibleibend. Sämtliche Angaben zu den zu vermittelnden Objekten basieren auf Angaben von Dritten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben übernimmt der Makler keine Gewähr oder Haftung. Der Makler ist nicht verpflichtet, die Angaben, die sie von Dritten erhält, zu überprüfen. Ihr ist dieses aufgrund der Vielzahl der zu betreuenden Objekte auch nicht möglich.

§4

Die durch den Makler übermittelten Daten und Angebote sind ausschließlich für den Empfänger bestimmt, diese sind von ihm vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte ist nur nach vorheriger Genehmigung durch den Makler gestattet. Der Makler verpflichtet sich, sämtliche Daten, die sie im Zusammenhang mit ihrer Tätigkeit erhält, insbesondere die persönlichen Daten der Kunden, vertraulich zu behandeln. Der Makler weist darauf hin, dass sämtliche Daten in der Datenverarbeitung gespeichert und aufbewahrt bleiben.

§5

Kommt es infolge der Weitergabe der Daten und Information zu einem Vertragsabschluss eines Dritten mit dem Käufer/Verkäufer bzw. Mieter/Vermieter, so haftet der Kunde des Maklers auf Schadenersatz in Höhe der Provision.

§6

Dem Makler steht die vereinbarte Provision auch zu, wenn ein wirtschaftlich gleichwertiges, gleichartiges oder ähnliches Geschäft zustande kommt (z.B. Kauf anstatt Miete oder Miete anstatt Kauf oder Erbpacht anstatt Kauf usw.). Dies gilt insbesondere auch dann, wenn ein entsprechender Vertrag erst zu einem späteren Zeitpunkt zustande kommen soll.

§7

Der Makler schränkt ihre Haftung nach den folgenden Regelungen ein: Die gesetzlichen Bestimmungen für Schäden an Leben, Körper und Gesundheit, die auf einer fahrlässigen oder vorsätzlichen Pflichtverletzung des Maklers, einem gesetzlichen Vertretern oder einem Erfüllungsgehilfen beruhen, sowie für Schäden, die von der Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz umfasst werden, sowie für Schäden, die auf vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Vertragsverletzungen sowie Arglist des Maklers, einem gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen beruhen, gelten uneingeschränkt.

Der Makler haftet auch für Schäden, die durch einfache Fahrlässigkeit verursacht werden, soweit diese Fahrlässigkeit die Verletzung solcher Vertragspflichten betrifft, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszweckes von besonderer Bedeutung ist. Das Gleiche gilt, wenn dem Auftraggeber Ansprüche auf Schadenersatz statt der Leistung zustehen. Der Makler haftet jedoch nur, soweit die Schäden typischerweise mit dem Vertrag verbunden und vorhersehbar sind.

Eine weitergehende Haftung ist ohne Rücksicht auf die Rechtsnatur des geltend gemachten Anspruchs ausgeschlossen; dies gilt insbesondere auch für deliktische Ansprüche oder Ansprüche auf Ersatz vergeblicher Aufwendungen statt der Leistung. Soweit die Haftung des Maklers ausgeschlossen oder beschränkt ist, gilt dies auch für die persönliche Haftung ihrer Angestellten, Arbeitnehmer, Mitarbeiter, Vertreter oder Erfüllungsgehilfen. Der Makler überprüft die Bonität der nachgewiesenen/vermittelten Partei nicht und übernimmt deshalb auch keine Haftung dafür.

§8

Der Makler wird in der Regel auch für den anderen Vertragspartner provisionspflichtig tätig, es sei denn es ist ausdrücklich eine einseitige Interessenvertretung vereinbart oder angezeigt.

§9

Der Kunde verpflichtet sich, den Makler umgehend zu informieren, wenn er seine Kauf- bzw. Verkaufs- und/oder Vermiet- bzw. Anmietabsicht aufgibt. Für den Fall, dass der Verkäufer einer Immobilie unter Umgehung des Maklers das Objekt an einen Dritten veräußert und er zuvor an den Makler einen Makleralleinauftrag erteilt hat, so verpflichtet sich der Verkäufer einen pauschalierten Aufwendungs- und Schadenersatz in Höhe von 10 % der vereinbarten Provision zu zahlen. Dem Kunden bleibt es hierbei unbenommen, einen geringeren Schaden nachzuweisen, wie es auch dem Makler unbenommen ist, einen höheren Schaden nachzuweisen.

§10

Der Makler hat gegen den Kunden einen Anspruch auf Auskunft, mit wem und zu welchen Konditionen der Kauf-/Mietvertrag abgeschlossen worden ist, der ursprünglich Gegenstand des mit dem Makler abgeschlossenen Vertrages war, um die eigenen Vergütungsansprüche überprüfen zu können.

§11

Der Makler und ihr Kunde sind sich darüber einig, dass Erfüllungsort und Gerichtsstand, soweit gesetzlich zulässig, der Geschäftssitz des Maklers in Bochum ist.



**IHR ANSPRECHPARTNER
GERALDINE EISFELD**

Engelsburg Immobilien Vertriebs GmbH

Eppendorfer Straße 8
44869 Bochum

Telefon:

02327 407040

Mail:

ge@engelsburg.immo

Web:

www.engelsburg.immo



engelsburg.immo