

Essen / Katernberg

# Potential - Potential - Potential! Familienfreundliche DHH mit großem Garten

Objektnummer: 25029010



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

KAUFPREIS: 360.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 161 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 400 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25029010                  |
| Wohnfläche   | ca. 161 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 6                         |
| Schlafzimmer | 5                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1960                      |
| Stellplatz   | 2 x Garage, 2 x<br>Andere |

|                               |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 360.000 EUR                                                                           |
| Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2022                                                                                  |
| Bauweise                      | Massiv                                                                                |
| Nutzfläche                    | ca. 69 m²                                                                             |
| Ausstattung                   | Terrasse, Garten/<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche                                     |

Objektnummer: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 148.40 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 15.04.2035     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befeuierung                | Elektro        | Baujahr laut Energieausweis | 1960           |

Objektnummer: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

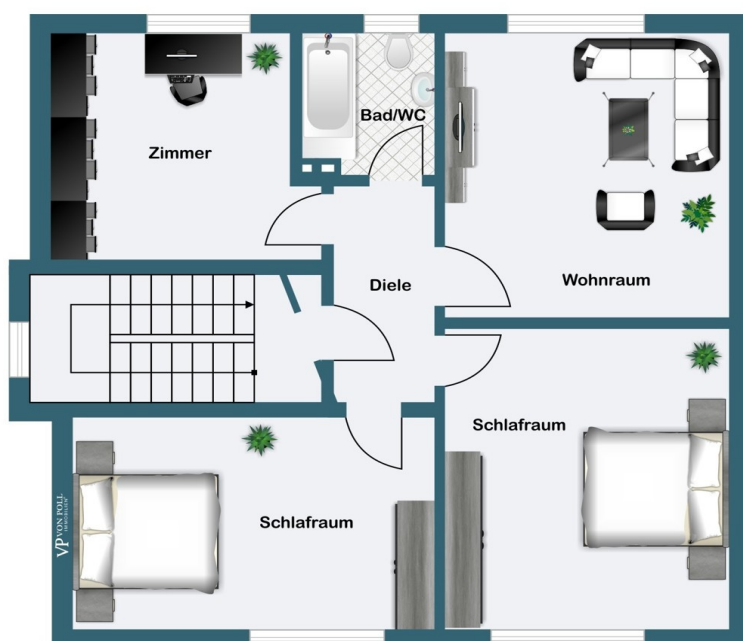
## Die Immobilie

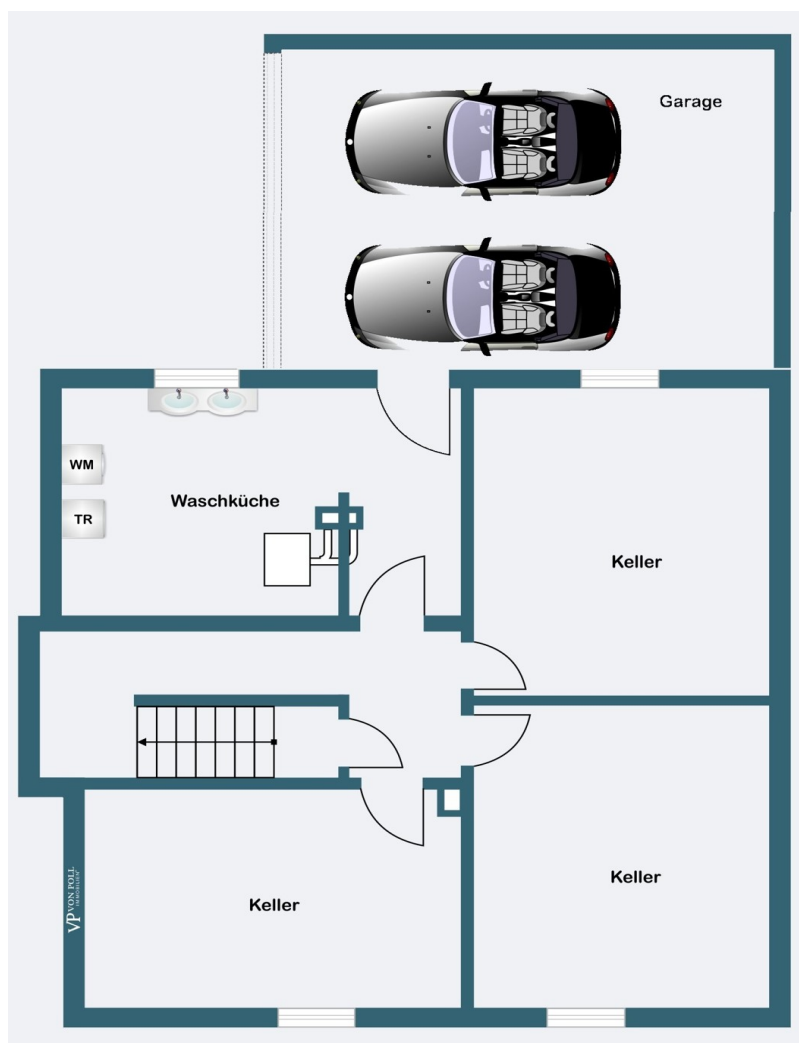


Objektnummer: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1960 überzeugt mit einem großzügigen Grundstück von ca. 400 m<sup>2</sup> und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien oder Paare, die großzügigen Wohnraum mit Entwicklungsmöglichkeiten schätzen. Wohnen mit Raum zur Entfaltung Auf einer Wohnfläche von ca. 161 m<sup>2</sup> sowie zusätzlich 69 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Keller und ca. 45 m<sup>2</sup> wohnlich ausgebauter Nutzfläche im Dachgeschoss erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit viel Platz für Ihre individuellen Wohnideen. Das Erdgeschoss beeindruckt mit einer großzügigen Wohnküche und einem lichtdurchfluteten Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse – perfekt für gemütliche Stunden im Freien. Der Garten lädt zu Spiel, Entspannung und Gartenpflege ein. Außerdem befindet sich im hinteren Teil des Gartens eine weitere Terrasse. Ein zusätzliches Zimmer sowie ein Duschbad mit WC runden das Raumangebot auf dieser Ebene ab. Im Obergeschoss befinden sich vier der insgesamt fünf Schlafzimmer – ideal für Familien mit Kindern oder für die Einrichtung von Homeoffice und Gästezimmern. Ein weiteres Badezimmer mit Badewanne und WC sorgt für zusätzlichen Komfort. Das wohnlich ausgebaute Dachgeschoss mit ca. 45 m<sup>2</sup> Nutzfläche bietet nicht nur praktischen Stauraum, sondern kann – je nach Bedarf – auch als zusätzlicher Arbeitsraum genutzt oder kreativ umgestaltet werden. Die Immobilie ist voll unterkellert und punktet mit großzügigen Räumen für Lagerung, Werkstatt oder Hobbyaktivitäten. Eine Doppelgarage sowie zwei weitere Außenstellplätze bieten ausreichend Parkmöglichkeiten für Bewohner und Besucher. Solides Zuhause mit Modernisierungspotenzial Das Haus befindet sich in einem gepflegten, jedoch renovierungs- bzw. modernisierungsbedürftigen Zustand – eine ideale Gelegenheit, um mit kreativen Ideen und persönlichem Stil ein echtes Zuhause zu schaffen. Lernen Sie dieses charmante Haus bei einer Besichtigung kennen!

Objektnummer: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

## Ausstattung und Details

- Doppelhaushälfte
- Erdgeschoss und Obergeschoss
- als Nutzfläche ausgebautes Dachgeschoss
- Terrasse
- Duschbad mit WC
- Bad mit Badewanne und WC
- Kellerräume
- schöner Garten
- Doppel-Garage
- 2 Stellplätze

Objektnummer: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

## Alles zum Standort

Katernberg ist ein traditionsreicher Stadtteil, im Essener Norden, der durch seine industrielle Vergangenheit und den Wandel hin zu einem lebendigen Wohnquartier geprägt ist. Besonders bekannt ist der Stadtteil durch das UNESCO-Welterbe Zollverein, das kulturell wie touristisch eine besondere Bedeutung für die Region hat. Die Infrastruktur ist sehr gut ausgebaut: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend – mehrere Bus- und Straßenbahnlinien sorgen für schnelle Verbindungen in die Essener Innenstadt sowie in die umliegenden Stadtteile. Auch mit dem Auto ist die Lage durch die Nähe zur A40 und A42 verkehrstechnisch günstig. Trotz der urbanen Lage bietet Katernberg auch grüne Rückzugsorte. Der Nordsternpark sowie verschiedene kleinere Grünanlagen laden zu Spaziergängen, Freizeitaktivitäten oder einfach zum Entspannen ein. Insgesamt verbindet die Lage in Essen-Katernberg eine zentrale, gut angebundene Wohnlage mit einem hohen Maß an Alltagstauglichkeit und kultureller Vielfalt

Objektnummer: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 148.40 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Frank Kups

---

Rüttenscheider Straße 160 Essen

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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