

Essen / Karnap

Ein Ort zum Ankommen! Charmante Doppelhaushälfte mit schönem Sonnengarten

Número de propiedad: 26029015



**PRECIO DE COMPRA: 425.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 205 m² • HABITACIONES: 5.5 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 506 m²**

Número de propiedad: 26029015 - 45329 Essen / Karnap

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26029015 - 45329 Essen / Karnap

De un vistazo

Número de propiedad	26029015
Superficie habitable	ca. 205 m ²
Habitaciones	5.5
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1933
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	425.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Estado de la propiedad	cuidado
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26029015 - 45329 Essen / Karnap

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	179.90 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	02.07.2035	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1933

Número de propiedad: 26029015 - 45329 Essen / Karnap

La propiedad



Número de propiedad: 26029015 - 45329 Essen / Karnap

La propiedad



Número de propiedad: 26029015 - 45329 Essen / Karnap

La propiedad



Número de propiedad: 26029015 - 45329 Essen / Karnap

La propiedad



Número de propiedad: 26029015 - 45329 Essen / Karnap

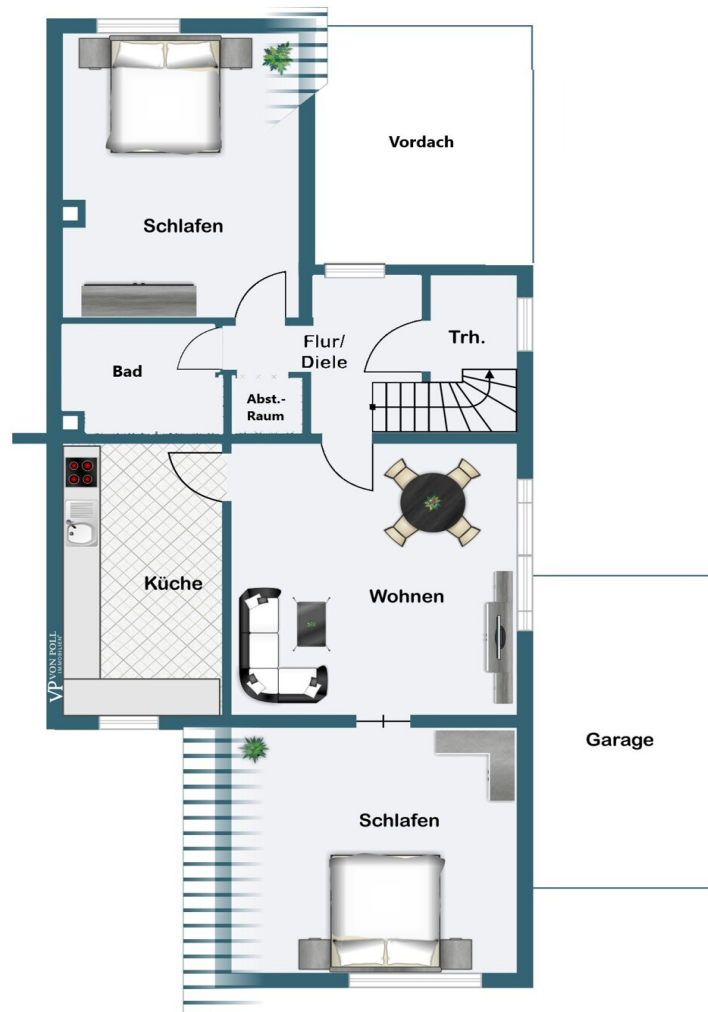
La propiedad



Número de propiedad: 26029015 - 45329 Essen / Karnap

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 26029015 - 45329 Essen / Karnap

Una primera impresión

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1933 überzeugt mit einer angenehmen Wohnatmosphäre, einer durchdachten Raumaufteilung und einem harmonischen Außenbereich, der das Gesamtbild wirkungsvoll abrundet. Auf ca. 205 m² Wohnfläche bietet die Immobilie viel Platz für individuelle Wohnideen und ein komfortables Zuhause. Die Immobilie wurde im Jahr 1987 umfassend kernsaniert und in den vergangenen Jahren fortlaufend modernisiert.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiges Wohnzimmer mit Fensterflächen über die gesamte Breite, die den Raum mit Licht durchfluten und eine freundliche Wohnatmosphäre schaffen. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Garten. Der Wohnbereich geht fließend in den Essbereich über und wird durch einen Wandbogen stilvoll gegliedert. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC, das Treppenhaus, die Diele sowie die Küche, die neu eingebaut werden kann und damit Raum für eine ganz persönliche Gestaltung bietet.

Das Obergeschoss eröffnet weitere Nutzungsmöglichkeiten und bietet ein Wohnzimmer, eine Küche, ein Schlafzimmer, einen Flur, einen Abstellraum sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC. Das im Dachgeschoss gelegene Bad wurde im Jahr 2019 saniert und präsentiert sich entsprechend modern und gepflegt.

Das Dachstudio eignet sich als zusätzlicher Lager- oder Abstellbereich. Im Kellergeschoss stehen weitere praktische Kellerräume zur Verfügung, die wertvollen Stauraum im Alltag schaffen.

Abgerundet wird das Angebot durch den liebevoll angelegten Außenbereich mit Terrasse, Garten und großem Gartenhaus, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Eine Garage sowie ein Stellplatz vor der Garage sorgen zudem für komfortable Parkmöglichkeiten direkt am Haus.

Diese Doppelhaushälfte bietet eine solide Basis, eine attraktive Raumstruktur und ein stimmiges Wohnumfeld – ideal für Käufer, die ein gepflegtes Zuhause mit Entwicklungsspielraum suchen.

Número de propiedad: 26029015 - 45329 Essen / Karnap

Detalles de los servicios

- Doppelhaushälfte
 - Erdgeschoss und Obergeschoss
 - ausgebaute Nutzfläche im Dachstudio
 - Bad mit Dusche / Badewanne/ 2 Waschbecken und WC im EG
 - Duschbad mit WC im OG
 - Kellerräume
 - Terrasse
 - schöner Garten
 - Garage
 - 1 Stellplatz vor der Garage
- Sanierungen - Modernisierungen**
- Kernsanierung in 1987
 - Sanierung des Dachgeschosses 2022
 - Badezimmer im Dachgeschoss 2019
 - Badezimmer im Erdgeschoss 1987
 - Fenster teilweise von 2022

Número de propiedad: 26029015 - 45329 Essen / Karnap

Todo sobre la ubicación

Der Essener Stadtteil Karnap liegt im nördlichen Stadtgebiet von Essen und zeichnet sich durch seine verkehrsgünstige Lage innerhalb der Metropolregion Ruhrgebiet aus. Der Standort verbindet gewachsene Wohn- und Gewerbestrukturen mit einer guten infrastrukturellen Anbindung und bietet damit attraktive Voraussetzungen für unterschiedliche Nutzungsarten.

Die überregionale Verkehrsanbindung erfolgt insbesondere über die nahegelegenen Autobahnen A42 und A2, wodurch wichtige Wirtschaftszentren des Ruhrgebiets sowie die umliegenden Städte schnell erreichbar sind. Auch die Bundesstraße B224 sorgt für eine direkte Verbindung in Richtung Essener Innenstadt sowie nach Gelsenkirchen. Der öffentliche Nahverkehr ist durch mehrere Bus- und Straßenbahnlinien gewährleistet und ermöglicht eine gute Erreichbarkeit innerhalb des Stadtgebiets und der Nachbarstädte.

Das Umfeld des Standorts ist geprägt von einer Mischung aus Wohnbebauung, gewerblichen Nutzungen sowie großflächigen Handels- und Dienstleistungsangeboten. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgungseinrichtungen befinden sich im näheren Umfeld und tragen zu einer hohen Standortqualität bei.

Número de propiedad: 26029015 - 45329 Essen / Karnap

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Frank Kups

Rüttenscheider Straße 160, 45131 Essen / Rüttenscheid

Tel.: +49 201 - 87 42 40 0

E-Mail: essen@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com