Essen / Katernberg

Potential - Potential - Potential! Familienfreundliche DHH mit großem Garten

CODE DU BIEN: 25029010

PRIX D'ACHAT: 360.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 161 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 400 m²

CODE DU BIEN: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25029010
Surface habitable	ca. 161 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1960
Place de stationnement	2 x Garage, 2 x Autre

Prix d'achat	360.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 69 m²
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	15.04.2035
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	148.40 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1960

CODE DU BIEN: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

La propriété

CODE DU BIEN: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

La propriété

CODE DU BIEN: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

La propriété

CODE DU BIEN: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

La propriété

CODE DU BIEN: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

La propriété

CODE DU BIEN: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

La propriété

CODE DU BIEN: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

La propriété

CODE DU BIEN: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

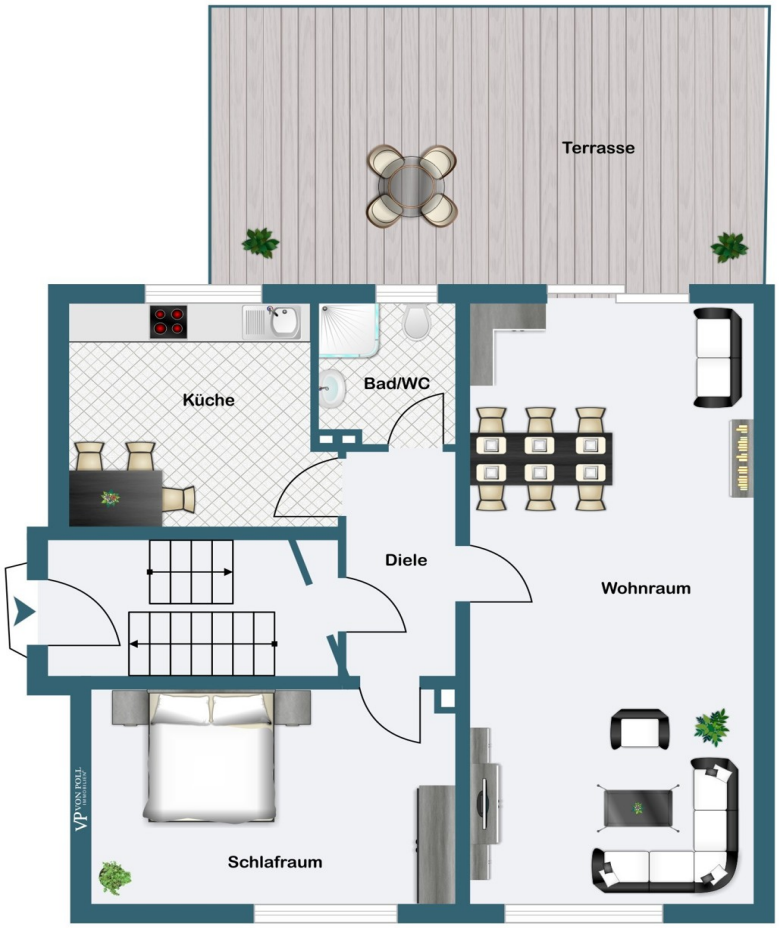
La propriété

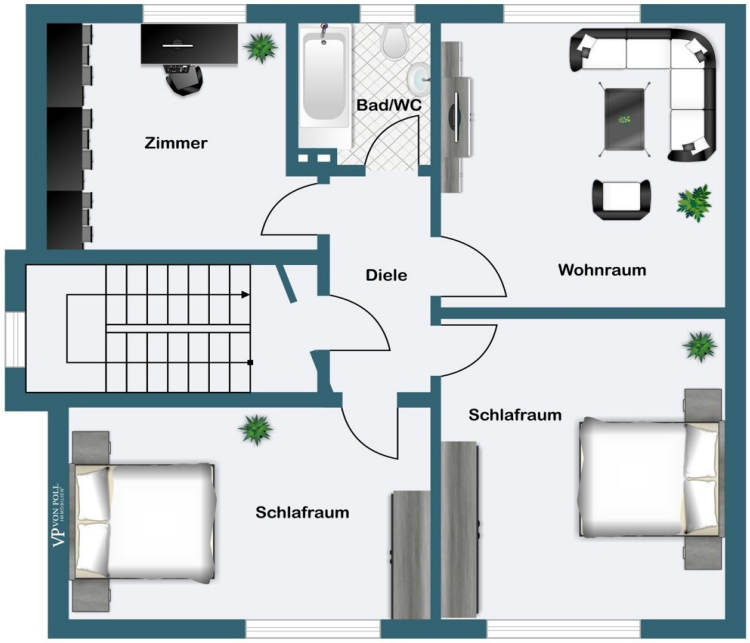
CODE DU BIEN: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

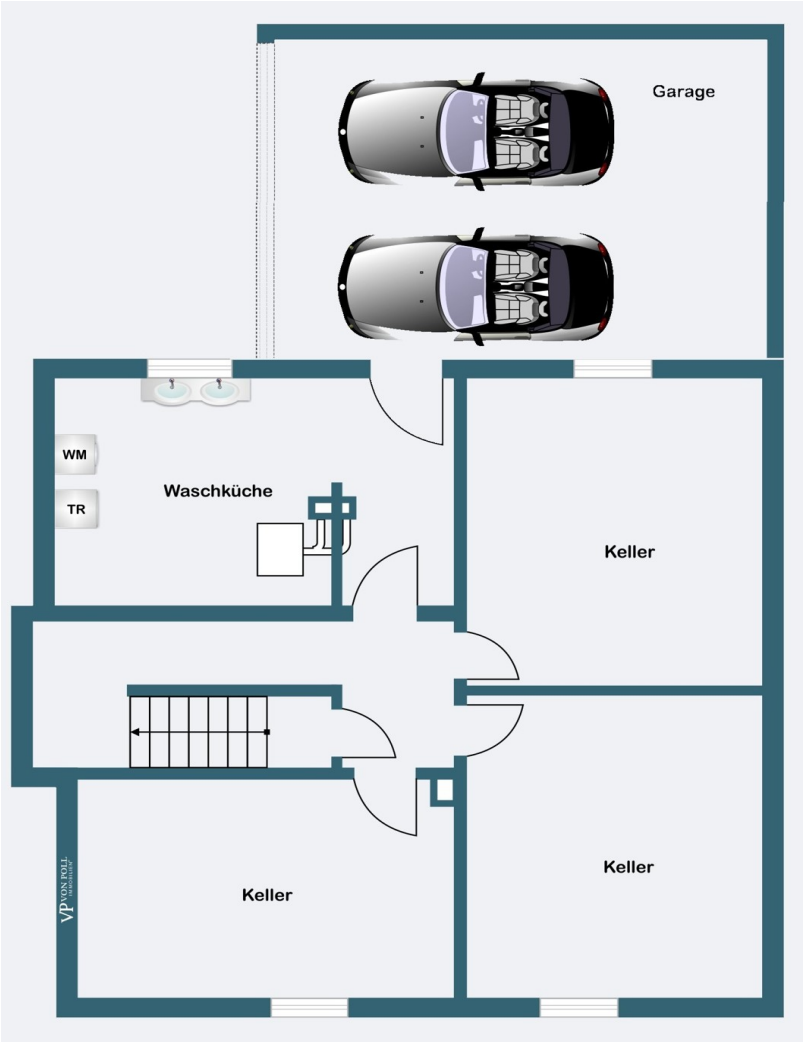
La propriété

CODE DU BIEN: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

Plans d'étage




Zimmer
Bad/WC
Diele
Wohnraum
Schlafraum
Schlafraum



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

Une première impression

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1960 überzeugt mit einem großzügigen Grundstück von ca. 400?m² 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?m² sowie zusätzlich 69 m² Nutzfläche im Keller und ca. 45 m² 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 m² 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!

CODE DU BIEN: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

Tout sur l'emplacement

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

CODE DU BIEN: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Frank Kups

Rüttenscheider Straße 160 Essen
E-Mail: essen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com