Essen / Katernberg

Potential - Potential - Potential! Familienfreundliche DHH mit großem Garten

CODICE OGGETTO: 25029010

PREZZO D'ACQUISTO: 360.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 161 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 400 m²

CODICE OGGETTO: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25029010
Superficie netta	ca. 161 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1960
Garage/Posto auto	2 x Garage, 2 x Altro

Prezzo d'acquisto	360.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 69 m²
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	15.04.2035
Fonte di alimentazione	Elettrico

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	148.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1960

CODICE OGGETTO: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

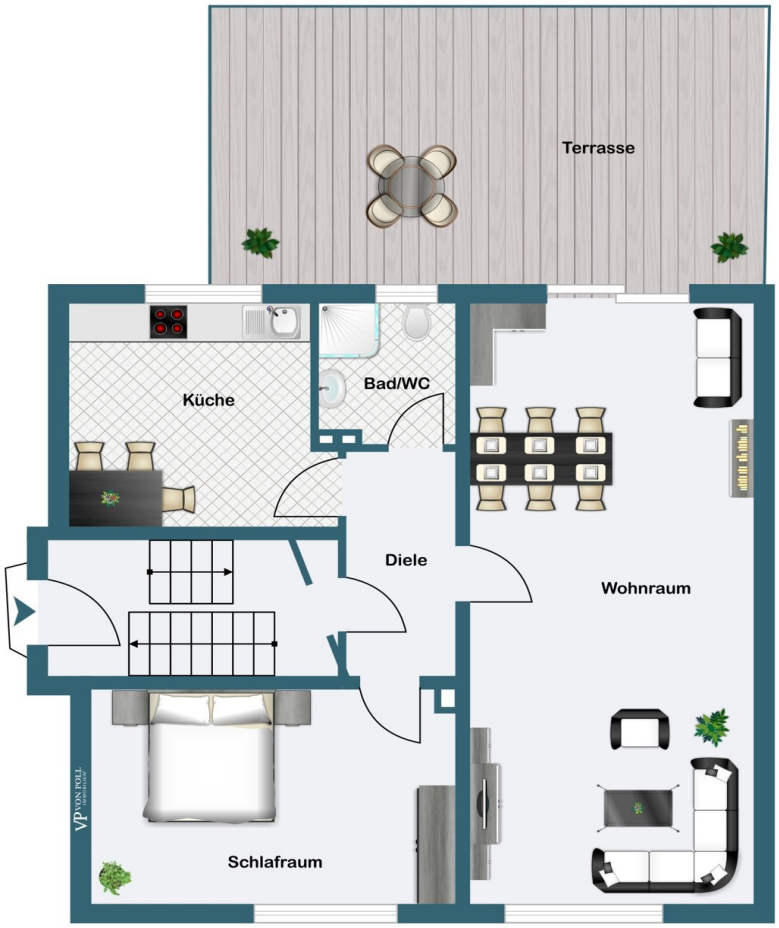
La proprietà

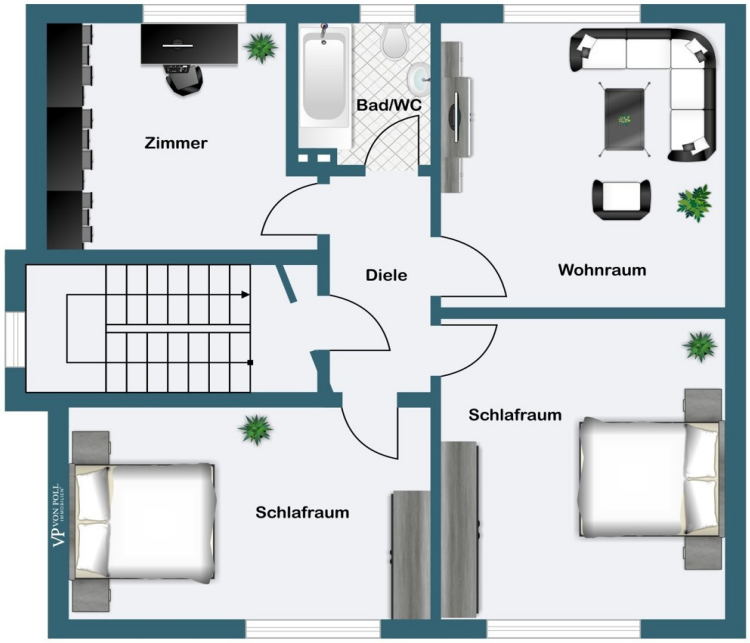
CODICE OGGETTO: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

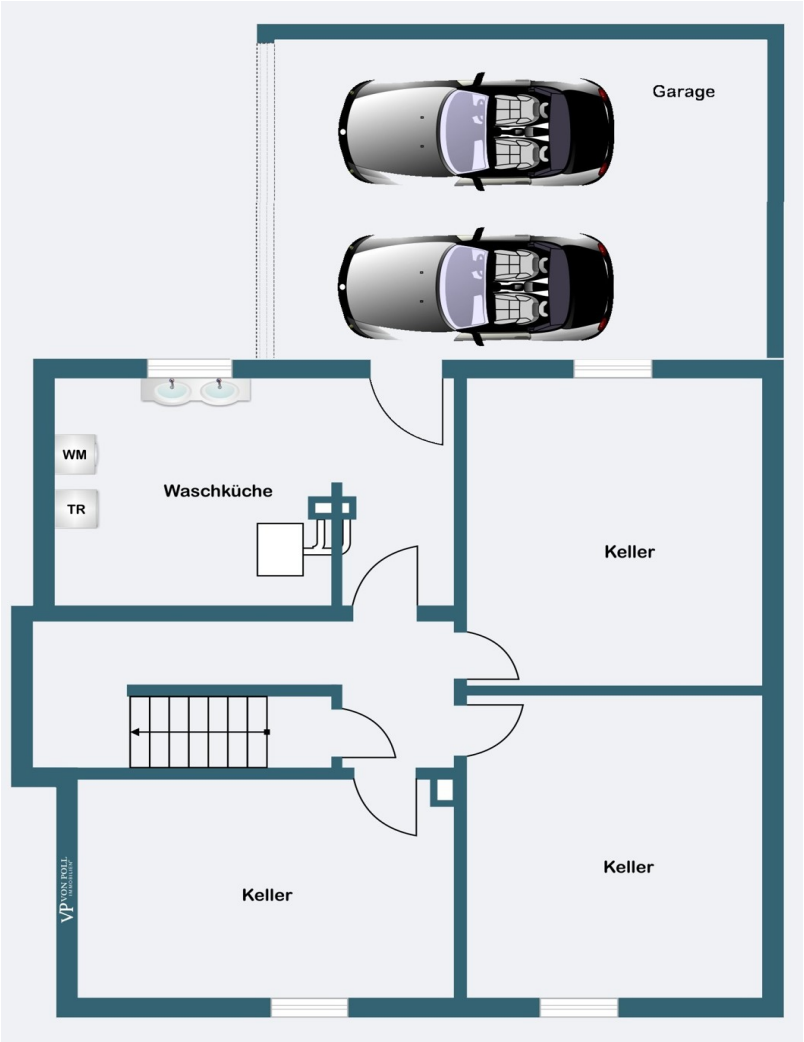
La proprietà

CODICE OGGETTO: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

Planimetrie




Zimmer
Bad/WC
Diele
Wohnraum
Schlafraum
Schlafraum



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

Una prima impressione

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!

CODICE OGGETTO: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

Dettagli dei servizi

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

CODICE OGGETTO: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

Tutto sulla posizione

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

CODICE OGGETTO: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Frank Kups

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com