

Essen / Karnap

Ein Ort zum Ankommen! Charmante Doppelhaushälfte mit schönem Sonnengarten

Codice oggetto: 26029015



PREZZO D'ACQUISTO: 425.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 205 m² • VANI: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 506 m²

Codice oggetto: 26029015 - 45329 Essen / Karnap

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

Codice oggetto: 26029015 - 45329 Essen / Karnap

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26029015
Superficie netta	ca. 205 m ²
Vani	5.5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1933
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	425.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	Curato
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26029015 - 45329 Essen / Karnap

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	179.90 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	02.07.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1933

Codice oggetto: 26029015 - 45329 Essen / Karnap

La proprietà



Codice oggetto: 26029015 - 45329 Essen / Karnap

La proprietà



Codice oggetto: 26029015 - 45329 Essen / Karnap

La proprietà



Codice oggetto: 26029015 - 45329 Essen / Karnap

La proprietà



Codice oggetto: 26029015 - 45329 Essen / Karnap

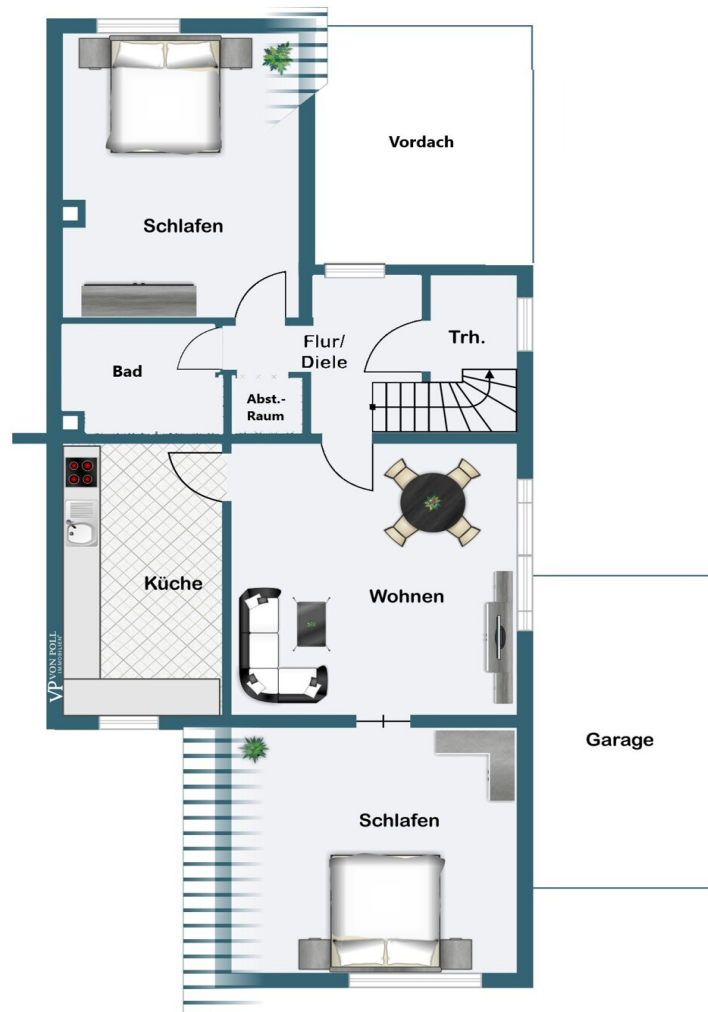
La proprietà



Codice oggetto: 26029015 - 45329 Essen / Karnap

Planimetrie





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: 26029015 - 45329 Essen / Karnap

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26029015 - 45329 Essen / Karnap

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 26029015 - 45329 Essen / Karnap

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26029015 - 45329 Essen / Karnap

Partner di contatto

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

Frank Kups

Rüttenscheider Straße 160, 45131 Essen / Rüttenscheid

Tel.: +49 201 - 87 42 40 0

E-Mail: essen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com