

Essen / Karnap

Ein Ort zum Ankommen! Charmante Doppelhaushälfte mit schönem Sonnengarten

Número da propriedade: 26029015



PREÇO DE COMPRA: 425.000 EUR • ÁREA: ca. 205 m² • QUARTOS: 5.5 • ÁREA DO TERRENO: 506 m²

Número da propriedade: 26029015 - 45329 Essen / Karnap

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26029015 - 45329 Essen / Karnap

Numa vista geral

Número da propriedade	26029015	Preço de compra	425.000 EUR
Área	ca. 205 m ²	Natureza	Casa geminada
Quartos	5.5	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Modernização / Reciclagem	2022
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	1933		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 26029015 - 45329 Essen / Karnap

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	179.90 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	02.07.2035	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1933

Número da propriedade: 26029015 - 45329 Essen / Karnap

O imóvel



Número da propriedade: 26029015 - 45329 Essen / Karnap

O imóvel



Número da propriedade: 26029015 - 45329 Essen / Karnap

O imóvel



Número da propriedade: 26029015 - 45329 Essen / Karnap

O imóvel



Número da propriedade: 26029015 - 45329 Essen / Karnap

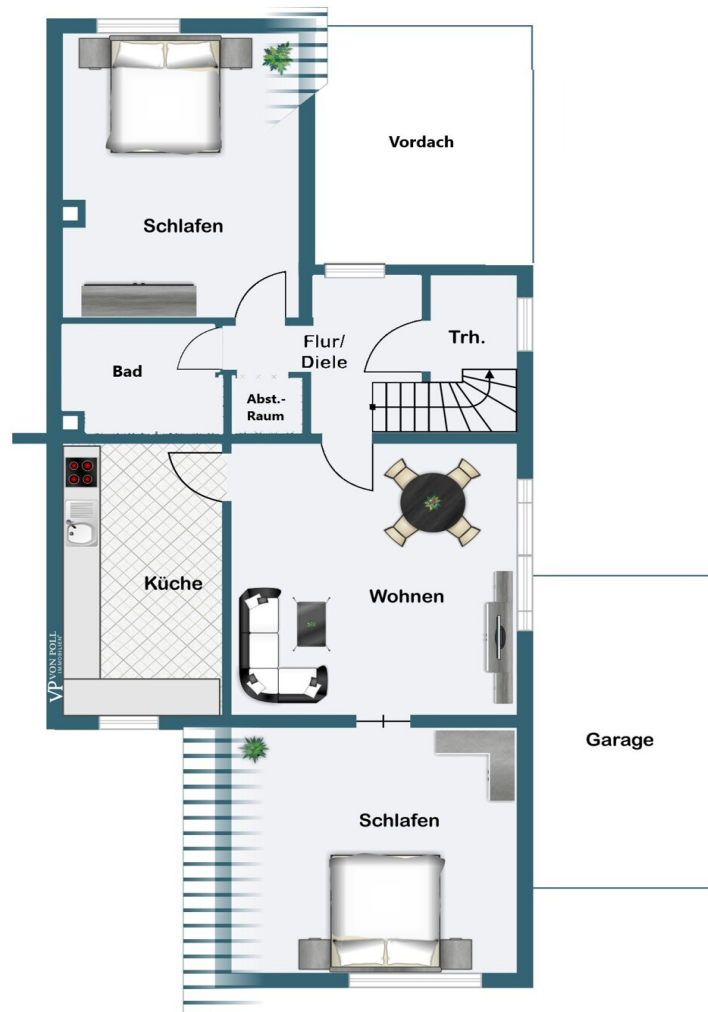
O imóvel



Número da propriedade: 26029015 - 45329 Essen / Karnap

Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26029015 - 45329 Essen / Karnap

Uma primeira impressão

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 da propriedade: 26029015 - 45329 Essen / Karnap

Detalhes do equipamento

- 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 da propriedade: 26029015 - 45329 Essen / Karnap

Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 26029015 - 45329 Essen / Karnap

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Frank Kups

Rüttenscheider Straße 160, 45131 Essen / Rüttenscheid

Tel.: +49 201 - 87 42 40 0

E-Mail: essen@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com