

Essen / Katernberg

Potential - Potential - Potential! Familienfreundliche DHH mit großem Garten

Property ID: 25029010



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 360.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 161 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 400 m²

Property ID: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

At a glance

Property ID	25029010
Living Space	ca. 161 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1960
Type of parking	2 x Garage, 2 x Other

Purchase Price	360.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 69 m²
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	15.04.2035
Power Source	Electric

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	148.40 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1960

Property ID: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

The property



Property ID: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

The property



Property ID: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

The property



Property ID: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

The property



Property ID: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

The property



Property ID: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

The property



Property ID: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

The property



Property ID: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

The property



Property ID: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

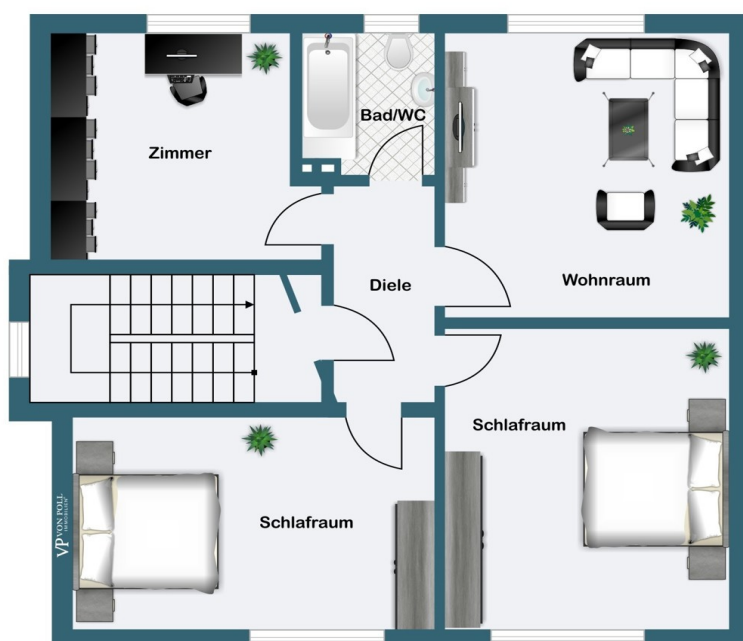
The property

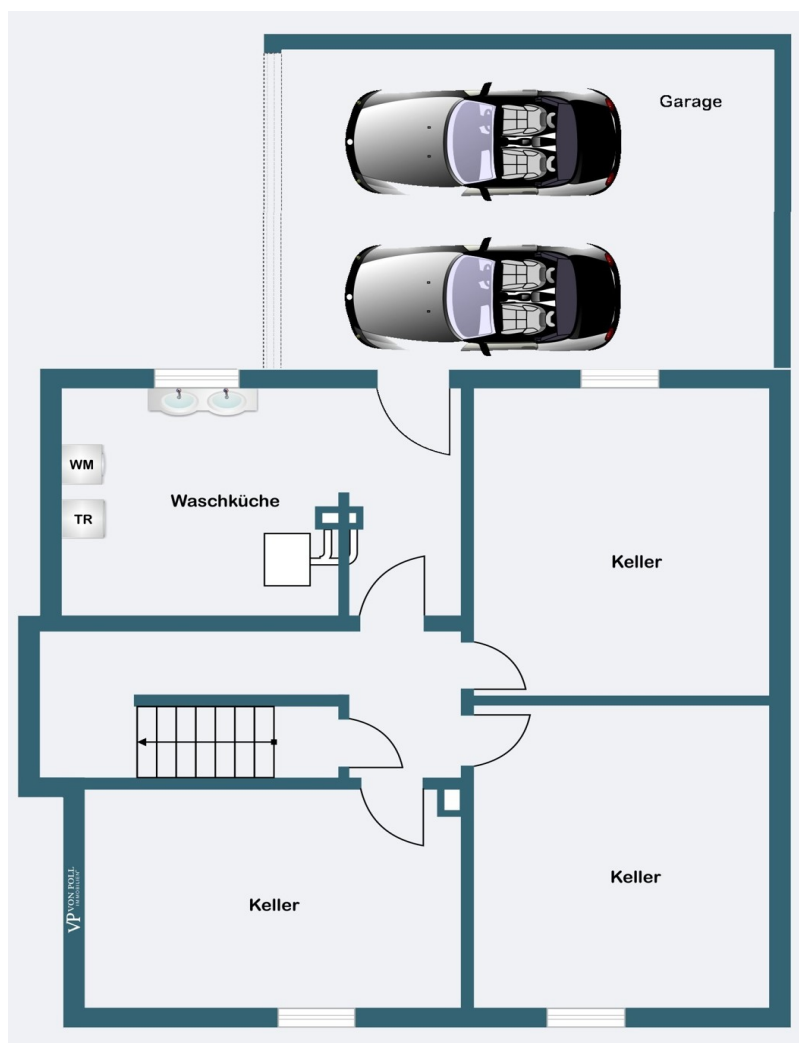


Property ID: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

A first 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!

Property ID: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

Details of amenities

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

Property ID: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

All about the location

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

Property ID: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

Other information

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.

Property ID: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Frank Kups

Rüttenscheider Straße 160 Essen

E-Mail: essen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com