

Essen / Katernberg

Potential - Potential - Potential! Familienfreundliche DHH mit großem Garten

Número da propriedade: 25029010



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 360.000 EUR • ÁREA: ca. 161 m² • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 400 m²

Número da propriedade: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

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

Número da propriedade: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

Numa vista geral

Número da propriedade	25029010	Preço de compra	360.000 EUR
Área	ca. 161 m ²	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Modernização / Reciclagem	2022
Quartos	6	Tipo de construção	Sólido
Quartos	5	Área útil	ca. 69 m ²
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	1960		
Tipo de estacionamento	2 x Garagem, 2 x Outros		

Número da propriedade: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	148.40 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	15.04.2035	Classificação energética	E
Aquecimento	Elétrico	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1960

Número da propriedade: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

O imóvel



Número da propriedade: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

O imóvel



Número da propriedade: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

O imóvel



Número da propriedade: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

O imóvel



Número da propriedade: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

O imóvel



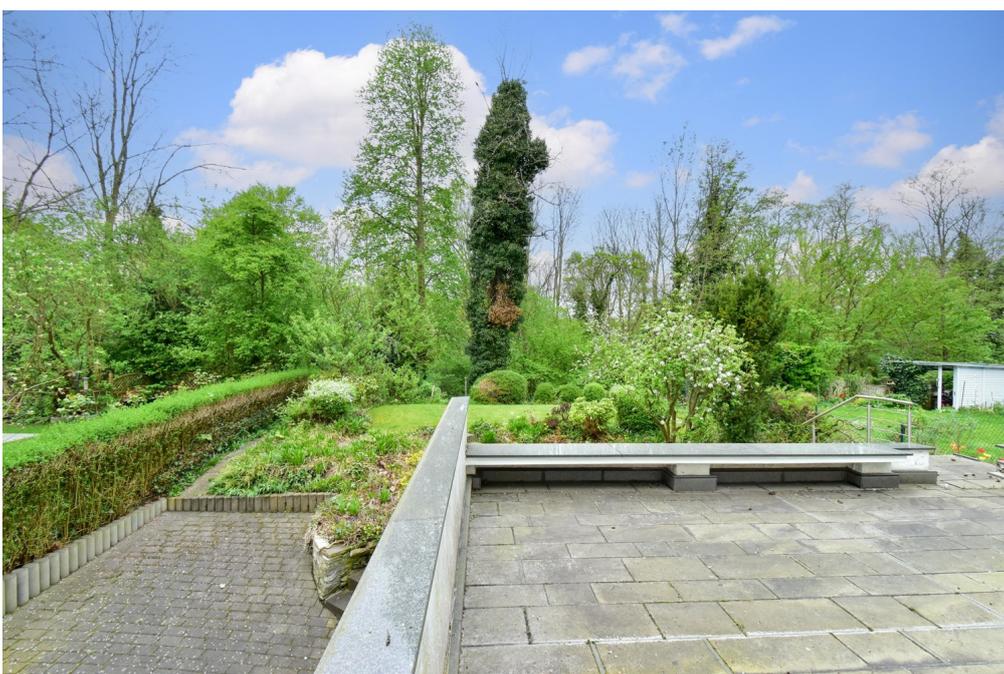
Número da propriedade: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

O imóvel



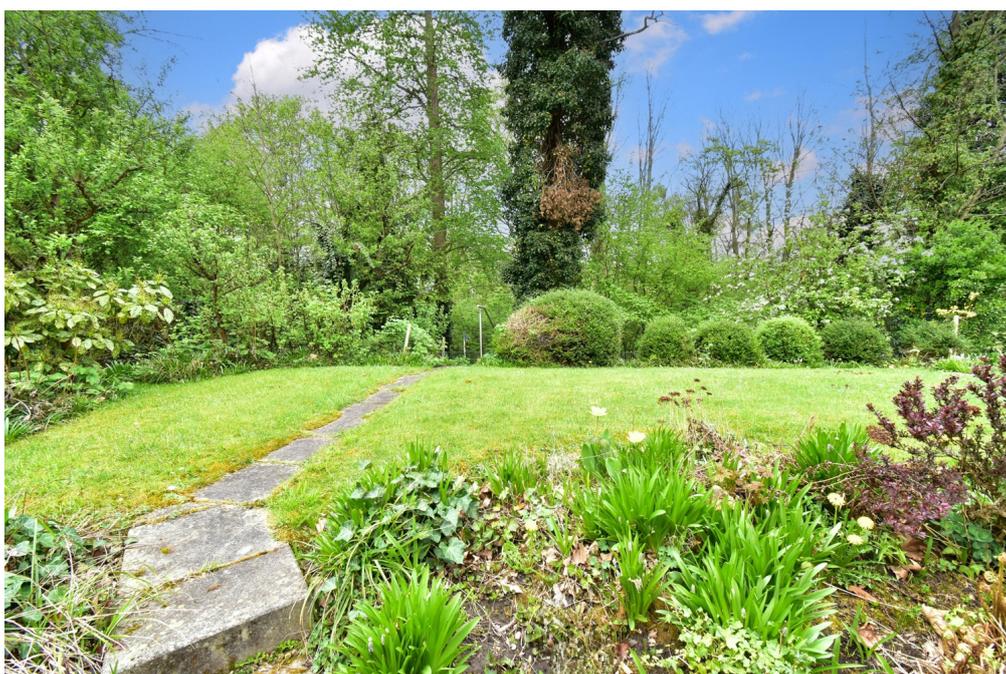
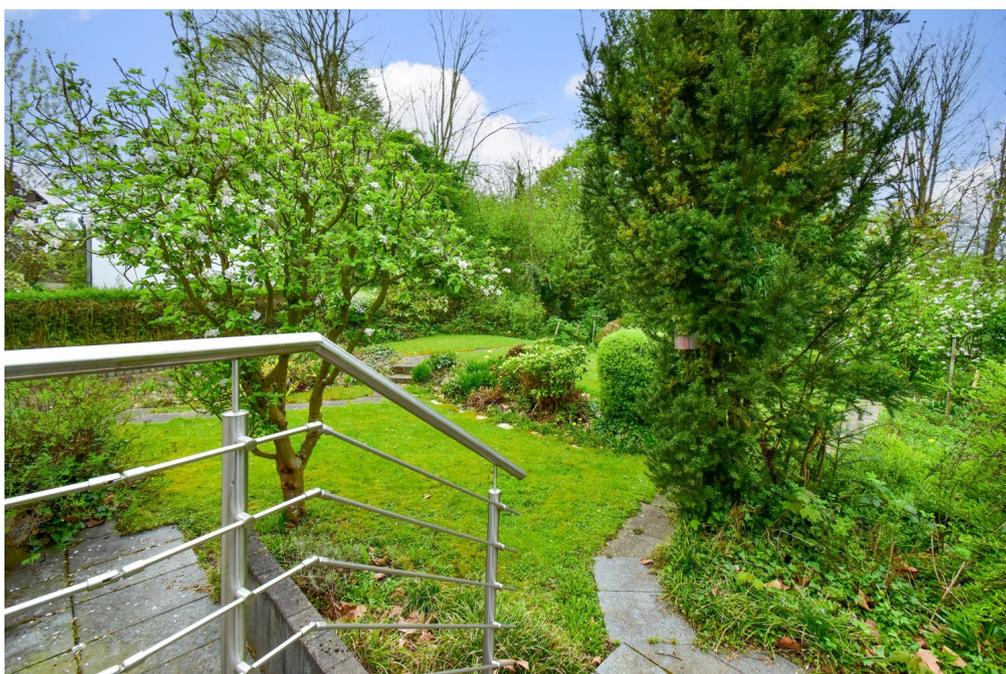
Número da propriedade: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

O imóvel



Número da propriedade: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

O imóvel



Número da propriedade: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

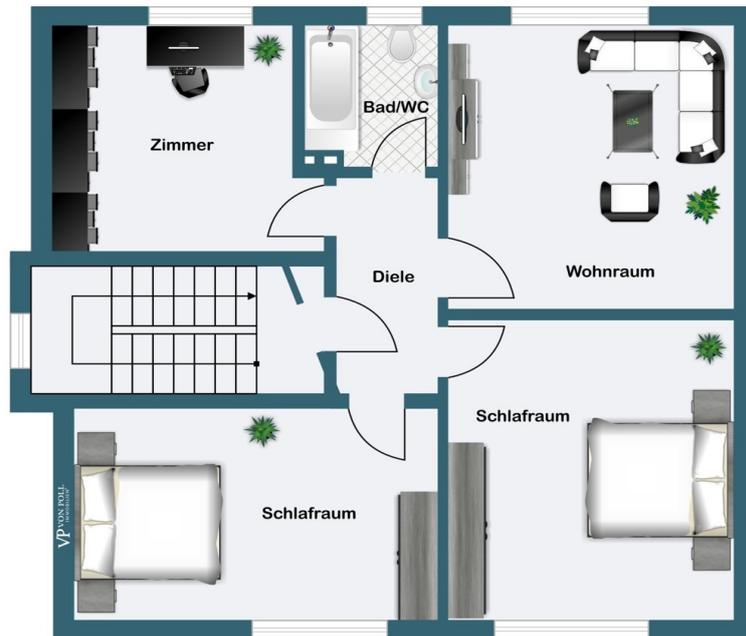
O imóvel

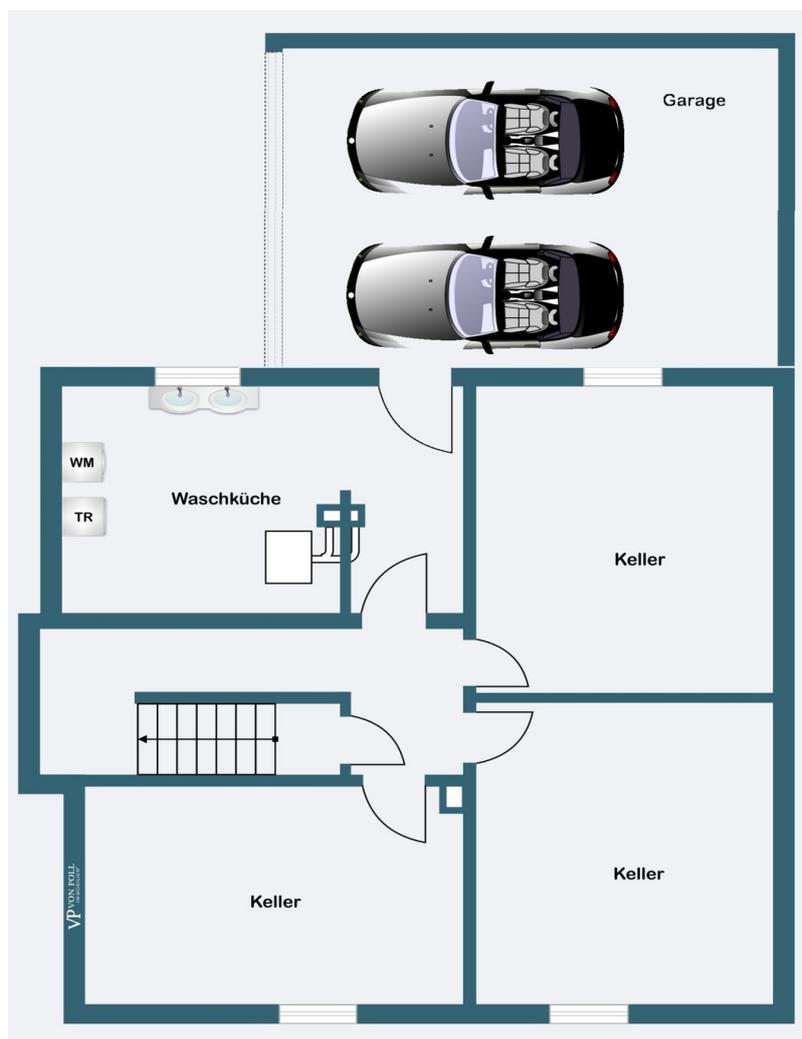


Número da propriedade: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

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: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

Uma primeira impressão

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!

Número da propriedade: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

Tudo sobre a localização

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

Número da propriedade: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25029010 - 45327 Essen / Katernberg

Pessoa de contacto

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

Frank Kups

Rüttenscheider Straße 160 Essen

E-Mail: essen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com