

## Gartenglück für die ganze Familie!

45327 Essen, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt ID: MM-002139



Wohnfläche ca.: **119 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **289.000 EUR**



## Gartenglück für die ganze Familie!

Objekt ID	MM-002139
Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus
Adresse	(Katernberg) 45327 Essen
Wohnfläche ca.	119 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	699 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Baujahr	1956
Zustand	gepflegt
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Keller, Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	3,87% zzgl. MwSt.
Kaufpreis	289.000 EUR



## Objektbeschreibung

Diese süße Doppelhaushälfte liegt in einer ruhigen Sackgasse im Stadtteil Katernberg. Das Grundstück umfasst fast 700 m<sup>2</sup> und bietet einen Garten, der aus jedem Sommer ein Highlight macht. Eine Schaukel, ein Sandkasten nebst Rutsche und sogar ein Pool finden hier genügend Platz. Die Terrasse lädt auch an warmen regnerischen Tagen zum Verweilen ein, da Ihnen eine Überdachung Schutz bietet. Ein massiv gebauter Schuppen ermöglicht Ihnen Ihre Gartengeräte und vieles mehr sicher einzulagern. Durch die hervorragend geschnittene Wohnfläche von ca. 119 m<sup>2</sup> wird die Möglichkeit zur ausreichenden Entfaltung für alle Familienmitglieder geboten.

Im Erdgeschoss finden Sie die Küche, den Wohn-Essbereich mit Blick in den schönen Vorgarten, zwei weitere Räume und ein Gäste-WC. Eine Holzterasse führt in das erste Obergeschoss, wo sich ebenfalls zwei Räume nebst einem großzügigen Tageslichtbad mit Wanne und Dusche befinden.

Praktischerweise ist hier das WC separiert.

Die voll unterkellerte Nutzfläche ist beheizt und kann somit vielseitig genutzt werden. Auch im Dachgeschoss können Sie noch so manchen Ausbau realisieren.

Gerne zeigen wir Ihnen dieses Garten-Schmuckstück. Bitte melden Sie sich für einen Besichtigungstermin.

## Ausstattung

- Doppelhaushälfte
- ruhige Sackgasse
- 699 m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 119 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 5 Zimmer
- Gäste-WC
- große Einfahrt
- Carport und Stellplatz
- Gasbrennwerttherme 2015
- Badsanierung 2010
- Dach 1998
- Fenster 1999 und 2015
- Elektrik 1983
- Haustür 2015
- vollständig unterkellert mit Heizung

## Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung vorbehalten. Aufgrund des Gesetzes über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz - GwG) von 2008 sind wir im Zuge der allgemeinen Sorgfaltspflicht dazu verpflichtet, spätestens wenn Kaufinteresse bekundet wird, Ihre Personalien zu überprüfen und dies auch dem Gesetzgeber gegenüber nachzuweisen. Bitte haben Sie daher Verständnis, dass wir eine Kopie Ihres



Personalausweises anfertigen müssen. Diese sowie sämtliche Daten werden durch uns selbstverständlich streng vertraulich behandelt. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen des Kunden ist der Sitz unserer Firma. Ist der Kunde Kaufmann im Sinne des HGB ist Gerichtsstand der Sitz unserer Firma.

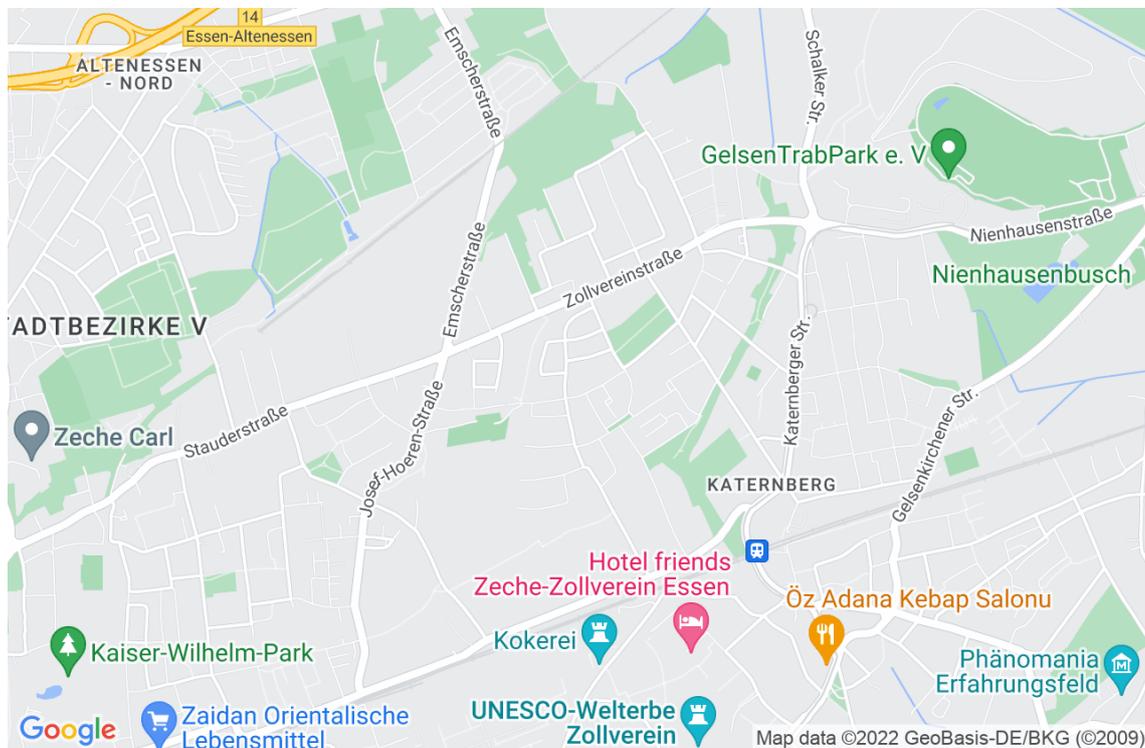
## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	16.07.2030
Baujahr lt. Energieausweis	2015
Primärenergieträger	Gas



## Lage

In Katernberg befindet sich die Zeche Zollverein, die zum UNESCO-Weltkulturerbe zählt, welche die Geschichte dieses Stadtteils stark geprägt hat. So befinden sich hier noch heute zahlreiche Bergarbeitersiedlungen, Halden und Bahnanlagen. Ihre Einkäufe für den täglichen Bedarf erledigen Sie bequem im nahen Umfeld. Ob Bäckerei, mehrere Supermärkte oder Ärzte: Alles erreichen Sie innerhalb kürzester Zeit. Mehrere Kindergärten und Schulen bieten ein familienfreundliches Umfeld, dank verschiedener Buslinien sind auch die Nachbarstadtteile schnell erreicht. Eine gute Anbindung an den Fernverkehr wird durch die Auffahrten zur A 42 sichergestellt. Aber auch die Freizeit kommt bei dieser Lage nicht zu kurz, denn nach Feierabend und an Wochenenden laden die örtlichen Grünzüge zu Entspannung und sportlichen Aktivitäten ein.





Vorderansicht



Große Gartenfläche



Frontansicht mit Vorgarten



Impressionen



Seitenansicht



Gartenhaus und Terrasse

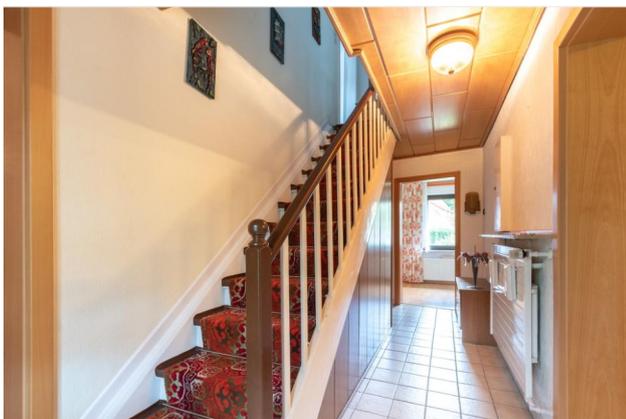




Terrasse mit Vordach



Herzlich Willkommen!



Flur im Erdgeschoss



Gäste - WC im Erdgeschoss



Küche



Raum 1 im Erdgeschoss

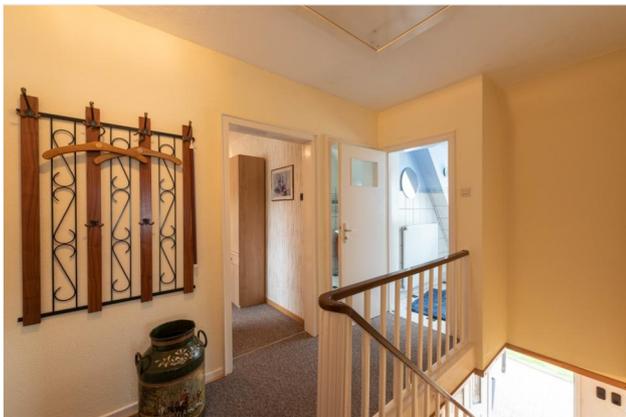




Raum 2 im Erdgeschoss



Raum 3 im Erdgeschoss



Flur im Obergeschoss



Raum 4 im Obergeschoss



Raum 5 im Obergeschoss



Tageslichtbad im Obergeschoss





WC im Obergeschoss

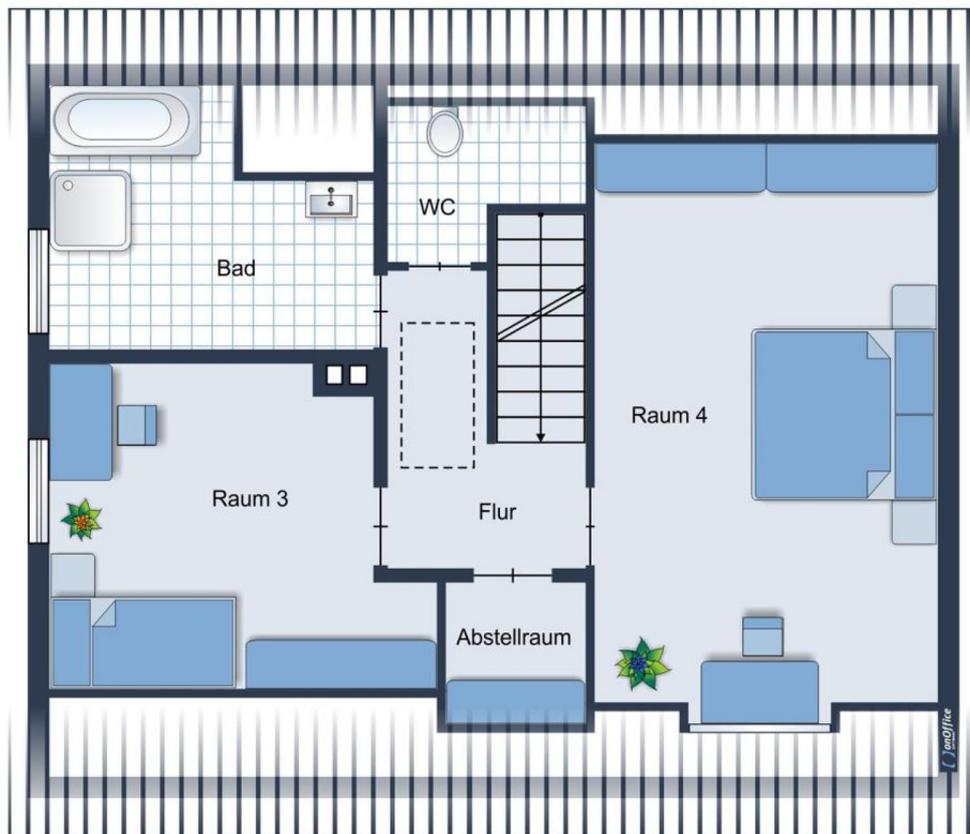


Rückansicht



## Grundriss

Dachgeschoss



Dachgeschoss



## Grundriss

Erdgeschoss



Erdgeschoss

