

Essen / Karnap

# Ein Ort zum Ankommen! Charmante Doppelhaushälfte mit schönem Sonnengarten

Objektnummer: 26029015



KAUFPREIS: 425.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 205 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 506 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26029015 - 45329 Essen / Karnap**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26029015 - 45329 Essen / Karnap**

## Auf einen Blick

|              |                           |                            |                                                                           |
|--------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 26029015                  | Kaufpreis                  | 425.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 205 m <sup>2</sup>    | Haus                       | Doppelhaushälfte                                                          |
| Zimmer       | 5.5                       | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 3                         |                            |                                                                           |
| Badezimmer   | 2                         |                            |                                                                           |
| Baujahr      | 1933                      | Modernisierung / Sanierung | 2022                                                                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage | Ausstattung                | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                               |

Objektnummer: 26029015 - 45329 Essen / Karnap

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 179.90 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 02.07.2035     | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1933           |

Objektnummer: 26029015 - 45329 Essen / Karnap

## Die Immobilie



Objektnummer: 26029015 - 45329 Essen / Karnap

## Die Immobilie



Objektnummer: 26029015 - 45329 Essen / Karnap

## Die Immobilie



Objektnummer: 26029015 - 45329 Essen / Karnap

## Die Immobilie



Objektnummer: 26029015 - 45329 Essen / Karnap

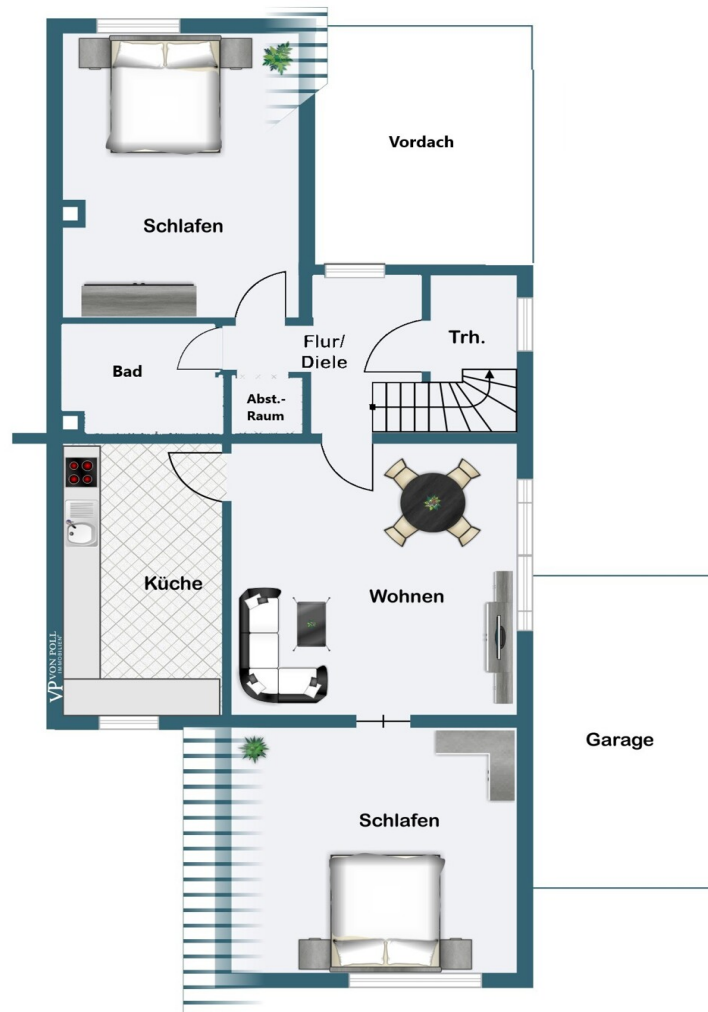
## Die Immobilie



Objektnummer: 26029015 - 45329 Essen / Karnap

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26029015 - 45329 Essen / Karnap**

## Ein erster Eindruck

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 m<sup>2</sup> 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.

**Objektnummer: 26029015 - 45329 Essen / Karnap**

## **Ausstattung und Details**

- Doppelhaushälfte
- Erdgeschoss und Obergeschoss
- ausgebauter 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

**Objektnummer: 26029015 - 45329 Essen / Karnap**

## **Alles zum Standort**

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.

**Objektnummer: 26029015 - 45329 Essen / Karnap**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Frank Kups**

---

**Rüttenscheider Straße 160, 45131 Essen / Rüttenscheid**

**Tel.: +49 201 - 87 42 40 0**

**E-Mail: [essen@von-poll.com](mailto:essen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**