

Exposé

Doppelhaushälfte in Essen

Doppelhaushälfte mit Potential



Objekt-Nr. **OM-409539**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **229.000 €**

Heinrich-Lersch-Platz 9
45327 Essen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1925	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	406,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	keine Angaben
Zimmer	6,00	Stellplätze	1
Wohnfläche	120,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Teilmodernisierte Doppelhaushälfte (BJ 1925/1926, letzte Modernisierung 2018-2025) in einem sehr beliebten und ruhigen Teil von Essen-Katernberg.

Das Haus wurde bislang als Mehrfamilienhaus mit 2 Wohneinheiten vermietet, die obere Wohnung ist noch vermietet kann aber nach Absprache freigezogen werden.

Die EG Wohnung ist offiziell ca 44 qm groß und besteht aus 2 Räumen, Küche und Dusche/WC zzgl. Anbau (beheizt, nicht in der Wohnfläche berücksichtigt).

Der Anbau wurde bis zuletzt als Essbereich genutzt.

Die obere Wohnung ist off. ca 50qm groß zzgl 2 weiterer Räume im 2.OG+DG (nicht in der Wohnfläche berücksichtigt).

Diese besteht im 1.OG aus 2 Räumen, Küche, Bad mit Badewanne;

eine Treppe führt ins 2.OG dort befinden sich 2 weitere Räume, die derzeit als Schlafzimmer und Kinderzimmer genutzt werden. Ferner existiert ein Dachboden, der über eine Luke im Schlafzimmer erreichbar ist.

Insgesamt dürfte die Wohn/Nutzfläche von Erdgeschoss bis 2.OG ca 125-130 qm betragen.

Das Haus ist vollständig unterkellert.

Die Immobilie punktet mit guten Aus-und Anbaumöglichkeiten, in der Nachbarschaft sind baugleiche Häuser mit Anbauten und Gauben baurechtlich genehmigt worden, so dass die Wohnfläche der Immobilie erweitert werden kann.

Das Haus sollte umfassen modernisiert werden.

Ausstattung

Das Haus wurde im Jahr 1998 zum Teil modernisiert (neue Iso-Kunststoffenster,Heizkörper, Bad 1.OG), 2018 erfolgte der Einbau einer Gas-Brennwerttherme, 2025 wurde die Eingangstür erneuert.

Lage

Die Doppelhaushälfte liegt in einer ruhigen, bevorzugten Wohngegend von Essen-Katernberg. Die gewachsene Nachbarschaft besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern. Das grüne, durch mehrere alteingewachsene Parks aufgelockerte Viertel verfügt über Grundschulen und Kitas. Fußläufig sind Ärzte, Supermärkte, Straßenbahn und der Bahnhof Zollverein erreichbar. Die Zufahrten auf die A40 oder A42 sind nur wenige Fahrminuten entfernt.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	112,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Gartenansicht

Exposé - Galerie



Terrasse EG Wohnung



1.OG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



1.OG Bad



2.OG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



2.OG Schlafzimmer



Exposé - Galerie



EG Schlafzimmer



EG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG Küche



EG Anbau

Exposé - Galerie



EG Bad



EG Bad