

# HOME & INVEST



OBJEKT 1026

**\*\*Gemütlich und bezugsfertig in Essen-Katernberg\*\***

GELSENKIRCHENER STR. 274  
45327 ESSEN

HOME & INVEST

Annastr. 66a | 45130 Essen  
info@homeundinvest.de | www.homeundinvest.de

# HOME & INVEST

## Eckdaten

Baujahr:	1901
Zimmer:	2
Wohnfläche:	ca. 74,00 m <sup>2</sup>
Verfügbar ab:	01.07.2024 oder nach Vereinbarung
Heizungsart:	Gas-Zentralheizung
Etage:	3
Letzte Modernisierung:	2024
Zustand:	Vollständig renoviert
WG geeignet:	Ja
Bodenbelag:	Laminat, Fliesen
Ausstattung Bad:	Dusche, Fenster
Keller:	Ja
Anzahl Schlafzimmer:	1
Anzahl Badezimmer:	1
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	89 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Kaution:	1620,00 €
Warmmiete:	740,00 €
Kaltmiete:	540,00 €
Nebenkosten:	200,00 €
Heizkosten in Nebenkosten: Ja	

## Provision

Auftraggeber des Maklers ist der Vermieter

## Ansprechpartner

Dietmar Schümmelfeder  
T: +49 176 43273897  
schuemmelfeder@homeundinvest.de

## HOME & INVEST

Annastr. 66a | 45130 Essen  
info@homeundinvest.de | www.homeundinvest.de

# HOME & INVEST

## Objektbeschreibung

Diese einladende Dachgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von 74 m<sup>2</sup> befindet sich in einem Gebäude, das im Jahr 1901 erbaut wurde. Die Immobilie wurde jedoch im Jahr 2024 vollständig renoviert und präsentiert sich daher in einem erstklassigen Zustand. Die Wohnung verfügt über insgesamt 2 Zimmer, darunter 1 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer und 1 Badezimmer sowie einer geräumigen Küche. Auf der 3. Etage gelegen, bietet die Dachgeschosswohnung einen herrlichen Ausblick und viel Tageslicht. Das Schlafzimmer ist geräumig und lädt zum Entspannen ein, während das Badezimmer über moderne Ausstattung verfügt und komfortables Wohnen garantiert. Zu den weiteren Annehmlichkeiten dieser Immobilie zählen die gute Lage in einer gut angebenen Gegend, in der alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem zu erreichen sind. Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die auf der Suche nach einem charmanten Zuhause in einem historischen Gebäude sind. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem Schmuckstück überzeugen.

Sollten Sie einen Besichtigungstermin wünschen, erreichen Sie uns telefonisch wie folgt:

Montag - Freitag

9.00 Uhr - 14.00 Uhr

## Lage

Essen-Katernberg ist ein Stadtteil im Norden von Essen, der eine interessante Mischung aus Geschichte, Industrie und Wohngebieten bietet. Essen-Katernberg liegt im nördlichen Teil von Essen und grenzt im Osten an den Stadtteil Altenessen, im Süden an Essen-Stoppenberg und im Westen an Essen-Borbeck. Der Stadtteil erstreckt sich über eine Fläche von etwa 6,3 Quadratkilometern. Katernberg hat eine lange Geschichte, die eng mit der industriellen Entwicklung des Ruhrgebiets verbunden ist. Früher war es ein eigenständiges Dorf, das im 19. Jahrhundert durch den Bergbau und die Stahlindustrie stark wuchs. Heute erinnern noch einige historische Gebäude an diese Zeit. Katernberg bietet eine vielfältige Mischung aus Wohngebieten. Es gibt sowohl traditionelle Arbeiterviertel als auch neuere Wohnsiedlungen. Die Wohninfrastruktur ist gut ausgebaut, mit Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe. Trotz der industriellen Prägung gibt es in Katernberg auch einige grüne Flächen und Parks, die zum Entspannen und Erholen einladen. Der Nordsternpark und der Alsumer Berg sind beliebte Ausflugsziele für Bewohner und Besucher. Katernberg ist gut an das Verkehrsnetz angebunden. Mehrere Autobahnen führen in die Umgebung, und auch öffentliche Verkehrsmittel wie Busse und Straßenbahnen sorgen für eine gute Erreichbarkeit. Der Stadtteil hat auch kulturell einiges zu bieten. Neben Veranstaltungen im Rahmen von Zollverein gibt es kulturelle Einrichtungen wie das Katernberger Kulturhaus, in dem regelmäßig Konzerte, Theateraufführungen und andere Events stattfinden. Essen-Katernberg ist ein Stadtteil mit einer spannenden Geschichte, der sich heute als lebendiger und vielfältiger Ort präsentiert, der sowohl Industriecharme als auch Lebensqualität bietet.

## HOME & INVEST

Annastr. 66a | 45130 Essen  
info@homeundinvest.de | www.homeundinvest.de

# HOME & INVEST

## Ausstattung

- malermäßig renoviert und bezugsfertig
- Gas-Zentralheizung
- modernes Bad mit Dusche
- neuer Laminatboden (wird aktuell verlegt)
- geräumige Küche
- Kabel-TV und Highspeed-Internet lt. Vodafone verfügbar
- Haustiere nach Vereinbarung
- geräumige Abstellkammer
- Keller
- isolierverglaste Kunststofffenster
- Gas-Zentralheizung
- Kaution kann in Raten gezahlt werden

## Sonstiges

Gewünschte Unterlagen (noch nicht zur Besichtigung erforderlich):

- Einkommensnachweise
- Schufa- oder Bonify-Auskunft

Alle Angaben sind ohne Gewähr und beruhen ausschließlich auf Informationen, die von dem jeweiligen Eigentümer mitgeteilt wurden. Irrtum, Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung wird vorbehalten.

# HOME & INVEST



duschen und pflegen



kochen

# HOME & INVEST



kochen



schlafen

# HOME & INVEST



wohnen



reinkommen

# HOME & INVEST



## HOME & INVEST

Annastr. 66a | 45130 Essen  
info@homeundinvest.de | www.homeundinvest.de