

# HOME & INVEST



OBJEKT 1032

**\*\*Charmante Wohnung in Essen-Katernberg\*\***

BEISENSTR. 82  
45327 ESSEN

HOME & INVEST

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

# HOME & INVEST

## Eckdaten

Baujahr:	1905
Zimmer:	2
Wohnfläche:	ca. 62,00 m <sup>2</sup>
Verfügbar ab:	sofort oder nach Vereinbarung
Heizungsart:	Gas-Zentralheizung
Etage:	1
Letzte Modernisierung:	2024
Zustand:	Vollständig renoviert
WG geeignet:	Nein
Personenaufzug vorhanden:	Nein
Bodenbelag:	Laminat, Fliesen
Ausstattung Bad:	Dusche
Keller:	Ja
Anzahl Schlafzimmer:	1
Anzahl Badezimmer:	1
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	80 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Kaution:	1590,00 €
Warmmiete:	750,00 €
Kaltmiete:	530,00 €
Nebenkosten:	220,00 €
Heizkosten in Nebenkosten:	Ja

## Provision

Auftraggeber des Maklers ist der Vermieter

# HOME & INVEST

## Ansprechpartner

Derya Demir  
Immobilienberaterin  
T: +49 1517 5014850  
demir@homeundinvest.de

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese charmante Wohnung in Essen-Katernberg bietet auf 62 m<sup>2</sup> ein hochwertiges Wohnenerlebnis mit modernem Komfort und gemütlichem Flair. Die gesamte Wohnung ist mit einem hochwertigen Laminatboden ausgestattet, der sowohl stilvoll als auch pflegeleicht ist. Die Wohnung wurde malermäßig renoviert und präsentiert sich in einem frischen, modernen Look. Die offene, geräumige Küche bietet viel Platz für Ihre Küchenzeile und ist perfekt für alle, die gerne kochen. Zugang zur Küche bietet die Diele wie auch das Wohnzimmer. Das Wohnzimmer ist das Herzstück der Wohnung. Es ist geräumig gestaltet und bietet ausreichend Platz für Wohn- und Essbereich. Die wunderschönen dunklen Holzbalken verleihen dem Raum eine warme und einladende Atmosphäre und schaffen ein echtes Wohlfühlambiente. Das einladende Schlafzimmer bietet viel Raum für Ihr Bett und weitere Einrichtungsgegenstände. Das moderne, große und helle Badezimmer begeben Sie unmittelbar vom Schlafzimmer. Es verfügt über eine geräumige Dusche und einen praktischen Handtuchheizkörper, der für zusätzlichen Komfort sorgt. Diese Wohnung vereint stilvolle Gestaltung und praktischen Komfort in einer der begehrtesten Lagen von Essen-Katernberg. Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

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

Montag - Freitag

9.00 Uhr - 13.00 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

## HOME & INVEST

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

# HOME & INVEST

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.

## Ausstattung

- frisch modernisiert
- malermäßig renovierte Übergabe
- Waschküche
- hochwertiger Laminatboden
- Badezimmer en suite mit Dusche und Fenster
- Zentralheizung Gas
- Keller
- Hausflurreinigung
- Haustiere nach Vereinbarung
- Kautionszahlung kann in Raten gezahlt werden

## Sonstiges

Erwünschte 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



wohnen und essen



kochen

## HOME & INVEST

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

# HOME & INVEST



kochen



kochen

# HOME & INVEST



Sicht aus der Küche



schlafen

# HOME & INVEST



schlafen



baden und pflegen



# HOME & INVEST



baden und pflegen



reinkommen

# HOME & INVEST



reinkommen

