



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# gepflegte 3 Zimmer Wohnung im Dachgeschoss in ruhiger Lage von Essen Rütterscheid



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KE_313	<b>Datum:</b>	17.06.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Straße:</b>	Ratsherrnweg 20	<b>Ort:</b>	45130 Essen
<b>Wohnfläche:</b>	55,00 m <sup>2</sup>	<b>Nutzfläche:</b>	55,00 m <sup>2</sup>
<b>Vermietbare Fläche:</b>	55,00 m <sup>2</sup>	<b>Etage:</b>	4
<b>Anzahl Zimmer:</b>	3,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0	<b>Zustand:</b>	Gepflegt

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	171.000,00 €	<b>m<sup>2</sup>-Miete:</b>	11,94 €
<b>Provision:</b>	3,57		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2028-07-23
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2003
<b>Wertklasse:</b>	E	<b>Befuerung:</b>	Fernwärme
<b>Primärer Energieträger:</b>	FERN	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	136.90 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Kensington Essen	<b>Name:</b>	Sebastian Zeutzem
<b>Straße:</b>	Eleonorastr. 41	<b>Ort:</b>	45136 Essen
<b>Telefon:</b>	0800 800 98 77	<b>E-Mail:</b>	essen@kensington-international.com
<b>www:</b>	www.kensington-essen.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Diese gemütliche kleine 3 Zimmer Dachgeschosswohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend am Ratsherrnweg in Essen Rüttenscheid.

Die DG Wohnung in der 4. Etage, bietet ein kleines Wannenbad, eine Küche, 2 gleichgroße Räume und ein kleines Arbeits- oder Kinderzimmer.

Bisher wurde die Wohnung für 10 EUR / qm vermietet, die Nachfrage in Essen Rüttenscheid ist stets hoch.

Im Wohnzimmer wurden zuletzt neue Fenster eingebaut. Grundlegend ist die Wohnung einzugsbereit und bedarf keiner Renovierung.

Gerne laden wir Sie zu einem kurzfristigem Besichtigungstermin ein, die Wohnung ist derzeit leer und könnte sofort bezogen oder vermietet werden.

## Lage:

---

Willkommen am Ratsherrnweg in Essen, einer der begehrtesten Wohnadressen in der Stadt. Diese exklusive Lage im Essener Süden besticht durch ihre ruhige und dennoch zentrale Umgebung, die ein Höchstmaß an Lebensqualität bietet.

Der Ratsherrnweg zeichnet sich durch seine erstklassige Infrastruktur aus. In unmittelbarer Nähe finden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, von Supermärkten über Fachgeschäfte bis hin zu gemütlichen Cafés und Restaurants. Auch Schulen, Kindergärten und Ärzte sind in der Umgebung vorhanden, was den Wohnort besonders attraktiv für Familien macht.

Die Verkehrsanbindung am Ratsherrnweg ist ausgezeichnet. Dank der Nähe zur Autobahn A40 und A52 ist eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz gewährleistet. Darüber hinaus sorgen verschiedene Buslinien für eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, der eine bequeme Erreichbarkeit des Essener Stadtzentrums sowie umliegender Stadtteile ermöglicht.

Die Wohnlage am Ratsherrnweg besticht auch durch ihre naturnahe Umgebung. Zahlreiche Parks und Grünflächen laden zu erholsamen Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein und bieten einen angenehmen Ausgleich zum städtischen Leben.

Zusammenfassend bietet der Ratsherrnweg in Essen eine ideale Kombination aus urbanem Komfort und naturnahem Wohnen. Die exzellente Lage, die erstklassige Infrastruktur sowie die Nähe zu Erholungsgebieten machen diese Adresse zu einem begehrten Wohnort für Menschen jeden Alters.

Wenn Sie nach einem exklusiven Wohnort suchen, der höchsten Wohnansprüchen gerecht wird, ist der Ratsherrenweg in Essen die perfekte Wahl.

## Ausstattung:

---

- 3 Zimmer
- Wannenbad
- Kellerraum
- Echtholzboden

## Sonstiges:

---

Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages ist eine Provision von 3,57 % inkl. 19 % MwSt. fällig.

## Bilder

---

20240226\_101242



20240226\_102154

