



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

Gepflegte helle Dachgeschoss Wohnung mit Einbauküche in bevorzugter Wohnlage



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KE_303	Stand vom:	25.04.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Wohnung	Baujahr:	1956
Ort:	45130 Essen	Wohnfläche:	63,00 m ²
Anzahl Zimmer:	3,0	Anzahl Schlafzimmer:	2,0
Anzahl Badezimmer:	1,0		

Preise:

Kaufpreis:	195.000,00 €	Hausgeld:	280,00 €
Provision:	3,57% inkl. MwSt.		

Energiepass:

Art des Energieausweises:	VERBRAUCH	Gültig bis:	2029-02-18
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	1956
Wertklasse:	D	Primärer Energieträger:	FERN
Energieverbrauchskennwert:	114.00 kWh/m ² /a		

Ansprechpartner:

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

Infrastruktur:

Autobahn A:	1 km	ÖPNV-Haltestelle in :	1 km
Fernbahnhof in :	1 km		

Objektbeschreibung:

Diese charmante Eigentumswohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1956. Mit einer durchdachten Wohnfläche von etwa 63m² bietet sie drei Zimmer, eine Küche und ein Badezimmer, die durch einen kleinen Flur harmonisch miteinander verbunden sind. Der Eingangsbereich führt direkt in die geräumige Küche, die ausreichend Platz für kreative Kochideen bietet. Angrenzend befindet sich das Badezimmer mit einer einladenden Badewanne und einem kleinen Fenster, das für eine angenehme Belichtung sorgt. Das Schlafzimmer sowie das angrenzende Wohnzimmer überzeugen mit einem stilvollen hellen Boden, der eine behagliche Atmosphäre schafft. Das helle Wohnzimmer hat einen schönen Blick zum Gemeinschaftsgarten des Hauses. Hier bieten sich zahlreiche kreative Möglichkeiten, um eine persönliche Wohlfühloase zu schaffen. Die Wohnung überzeugt nicht nur durch ihren gemütlichen Charme, sondern auch durch praktische Zusätze. So steht ein privater Kellerraum zur persönlichen Verfügung und ein weiterer Keller für die gemeinschaftliche Nutzung.

Zusätzlich kann die schöne Einbauküche von den aktuellen Mietern übernommen werden. Die Mieter werden im Sommer die Wohnung verlassen, sodass Eigennutzer direkt einziehen können oder Kapitalanleger gerne auch unseren Vermietungsservice in Anspruch nehmen können.

Lage:

Die Eigentumswohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus in Essen Rüttenscheid und zeichnet sich durch ihre äußerst zentrale Lage aus. Verschiedene Supermärkte sind bequem zu Fuß erreichbar und ermöglichen eine unkomplizierte Versorgung des täglichen Bedarfs. In unmittelbarer Umgebung finden sich zudem zahlreiche Restaurants und Schnellrestaurants, die eine Vielfalt an kulinarischer Genüsse bieten. Die Nähe zum Baldeneysee verleiht der Umgebung eine reizvolle Note und lädt zu entspannten Spaziergängen oder Freizeitaktivitäten ein. Die Essener Innenstadt ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet ein breites Spektrum an Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ein weiterer Pluspunkt dieser Lage. Eine S-Bahn führt direkt von der Nachbarstraße ins Essener Zentrum, was besonders für Pendler und Stadterkundungen äußerst praktisch ist. Die Autobahnauffahrt der A52 befindet sich in unmittelbarer Nähe, wodurch eine schnelle Anbindung an die A40 gewährleistet ist. Dies ermöglicht eine bequeme Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Regionen.

Ausstattung:

- Zentrale Lage
- Einbauküche
- Hervorragende Infrastruktur
- Schöner Grundriss
- Badezimmer mit Badewanne und Fenster
- Privater Kellerraum

Sonstiges:

Für nähere Informationen zu diesem Objekt steht Ihnen Sebastian Zeutem gerne zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre Email Adresse zu hinterlassen.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: www.kensington-essen.de

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Bilder

20240419_140532



20240419_140539



20240419_140612



20240419_140654



20240419_140733



20240419_140806



20240419_140812



20240419_140847



20240419_140858



20240419_140404



Zwischenbild_Weitere-Infos



MEHR DAVON?

Weitere Informationen & Bilder erhalten Sie gern auf Anfrage.
Sprechen Sie uns an!

KENSINGTON
Finest Properties International

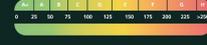
Energieausweis_Allgemein

DER ENERGIEAUSWEIS

Was ist die Energieeffizienzkategorie?

Die Energieeffizienzkategorie eines Hauses weist aus, wie energieeffizient ein Haus ist. Sie wird durch die Klassen anhand der Energie, die nötig ist, um einen Quadratmeter Wohnfläche für ein Jahr zu beheizen, gemessen. Die Energie wird hierbei in Kilowattstunden gemessen.

Die verschiedenen Klassen (A+ bis H) zeigen den Heizwärmebedarf auf einer farbigen Skala.



Heizwärme zu beachten, da es sich um einen Altbau oder einen Neubau handelt. Bei einem Altbau sagen die Energieklassen folgendes aus:

Energieeffizienzkategorie	Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauch**	Ungefähre jährliche Energiekosten pro m ² Wohnfläche**
A+	unter 30 kWh/(m ² a)	weniger als 2 Euro
A	30 bis unter 50 kWh/(m ² a)	3 Euro
B	50 bis unter 75 kWh/(m ² a)	5 Euro
C	75 bis unter 100 kWh/(m ² a)	7 Euro
D	100 bis unter 150 kWh/(m ² a)	9 Euro
E	150 bis unter 180 kWh/(m ² a)	12 Euro
F	180 bis unter 200 kWh/(m ² a)	15 Euro
G	200 bis unter 250 kWh/(m ² a)	18 Euro
H	über 250 kWh/(m ² a)	20 Euro und mehr

Heizwärme zu beachten, da es sich um einen Altbau oder einen Neubau handelt. Bei einem Altbau sagen die Energieklassen folgendes aus:

D	100 - 150	gut sanierte Altbauten
E	150 - 180	sanifizierte Altbauten
F	180 - 200	sanifizierte Altbauten
G	200 - 250	teilweise sanierte Altbauten

Unser Energie-Experte sagt:
Der normale Altbau liegt erfahrungsgemäß im Bereich F bis H. Im Altbaubereich bedeutet die häufig gestapelten Bewehrungen im Bereich der Fenster oder der neuen Holzwerkstoffe nur eine Verbesserung zum E bis D, nicht, dass entsprechend saniert wurde, besser als D ist kaum ein Altbau.

KENSINGTON
Finest Properties International

Zwischenbild-Wertermittlung



WERT-ERMITTLUNG

Wie viel ist Ihre Immobilie wert?
Jetzt kostenlos bewerten lassen!

www.bewerte-deine-immo.de

KENSINGTON
Finest Properties International