



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# möblierte 2 Zimmer Wohnung mit TG Stellplatz am Stadtpark zentral in Essen



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KE_328	<b>Datum:</b>	18.09.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1984
<b>Straße:</b>	Von Schmoller Straße 6	<b>Ort:</b>	45128 Essen
<b>Wohnfläche:</b>	44,00 m <sup>2</sup>	<b>Nutzfläche:</b>	44,00 m <sup>2</sup>
<b>Vermietbare Fläche:</b>	44,00 m <sup>2</sup>	<b>Etage:</b>	1
<b>Anzahl Zimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	1,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0
<b>Zustand:</b>	Gepflegt		

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	166.000,00 €	<b>Hausgeld:</b>	175,00 €
<b>Provision:</b>	3,57		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2030-04-23
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2007
<b>Wertklasse:</b>	B	<b>Befeuerung:</b>	Fernwärme
<b>Primärer Energieträger:</b>	FERN		

## 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 stilvoll eingerichtete und vollständig möblierte Wohnung in der 1. Etage bietet alles, was Sie für ein komfortables und modernes Wohnen benötigen. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, gute Ausstattung und ihre zentrale Lage. Ideal für Singles, Paare oder Berufspendler, die eine direkte Anbindung an das Stadtleben und gleichzeitig einen Rückzugsort mit Wohlfühlambiente suchen.

### Ausstattung

Komplett möbliert: Hochwertige und moderne Möbel sorgen für eine stilvolle Atmosphäre.

Einbauküche: Voll ausgestattet mit hochwertigen Elektrogeräten, ideal für Hobbyköche.

Frisch saniertes Badezimmer: Modernes Design mit komfortabler Dusche/Badewanne.

Zusätzliches Gäste-WC: Praktisch für Besucher und mehr Privatsphäre.

Wohn- und Schlafzimmer: Geräumig, hell und freundlich, mit komfortabler Einrichtung.

1. Etage: Bequemer Zugang, keine langen Wege.

Tiefgaragenstellplatz: Sicherer Stellplatz direkt im Haus.

Weitere Ausstattung: Helle Räume, hochwertige Bodenbeläge (Laminat), Abstellraum und Waschmaschinenanschluss in der Wohnung.

Die Wohnung befindet sich im begehrten Essener Südviertel, direkt am Stadtpark. Dieser grüne Rückzugsort lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder einfach nur zum Entspannen ein. Die Innenstadt, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturelle Einrichtungen wie das Museum Folkwang und die Philharmonie Essen sind in wenigen Minuten zu erreichen. Durch die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Autobahnen ist die Wohnung besonders attraktiv für Berufspendler.

## Lage:

---

Diese Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Lagen Essens – im Südviertel, direkt am wunderschönen Stadtpark. Das Südviertel zeichnet sich durch seine Kombination aus urbaner Lebendigkeit und grüner Oase aus, die sowohl eine hervorragende Lebensqualität als auch die perfekte Erreichbarkeit wichtiger städtischer Ziele bietet.

Der angrenzende Stadtpark lädt zu erholsamen Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder einfach nur zum Entspannen in der Natur ein. Gleichzeitig sind die Innenstadt, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Auch Kultureinrichtungen wie das Museum Folkwang und die Philharmonie Essen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Autobahnen macht diese Lage besonders attraktiv für Berufspendler sowie Familien, die das städtische Leben mit der Nähe zur Natur kombinieren möchten.

Schulen, Kindergärten und Ärzte sind ebenfalls schnell erreichbar, was das Südviertel zu einem idealen Wohnort für unterschiedlichste Lebensphasen macht.

## Ausstattung:

---

- Komplett möbliert
- Moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten
- Frisch saniertes Badezimmer mit Dusche
- Zusätzliches Gäste-WC
- Großzügiges Wohn- und Schlafzimmer
- Wohnung befindet sich in der 1. Etage
- Tiefgaragenstellplatz inklusive
- Hochwertige Bodenbeläge (z. B. Parkett/Laminat)
- Abstellraum vorhanden
- Helle und freundliche Räume
- Kabel-/Satelliten-TV Anschluss
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung

## Sonstiges:

---

### Provisionshinweis

Die Maklerprovision beträgt 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer von 19 %. Diese Provision ist fällig und verdient bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages.

### Hinweis zur Finanzierung

Um einen reibungslosen Ablauf sicherzustellen, bitten wir Sie, vor einer Besichtigung einen Termin mit unserem Finanzierungsexperten von KENSINGTON Financial Services zu vereinbaren. In diesem Gespräch wird gemeinsam mit Ihnen der mögliche Finanzierungsrahmen erarbeitet. So stellen wir sicher, dass Ihr Immobilienkauf optimal vorbereitet ist.

## Bilder

---

Flur



Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Möbel



Küche



Schlafzimmer



Badezimmer



Bad saniert



Gäste WC



Tiefgarage



Financial



Zwischenbild\_Weitere-Infos



**MEHR  
DAVON?**

Weitere Informationen & Bilder  
erhalten Sie gern auf Anfrage.

Sprechen Sie uns an!

**KENSINGTON**  
Finest Properties International