



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# schönes Appartement mit Balkon in guter Lage von Heisingen



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KE_291	<b>Datum:</b>	18.03.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Ort:</b>	45259 Essen / Heisingen	<b>Wohnfläche:</b>	40,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	40,00 m <sup>2</sup>	<b>Vermietbare Fläche:</b>	38,00 m <sup>2</sup>
<b>Etage:</b>	1	<b>Anzahl Zimmer:</b>	1,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	1,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0
<b>Zustand:</b>	Modernisiert		

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	124.000,00 €	<b>Hausgeld:</b>	141,00 €
<b>Provision:</b>	3,57		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2028-08-30
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2003
<b>Wertklasse:</b>	D	<b>Befuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	ERDGAS_SCHWER	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	108.00 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Kensington Essen	<b>Name:</b>	Sebastian Zeutzem
<b>Straße:</b>	Am Brinkmannsbusch 7	<b>Ort:</b>	42549 Velbert
<b>Telefon:</b>	0800 800 98 77	<b>E-Mail:</b>	essen@kensington-international.com
<b>www:</b>	www.kensington-essen.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Bei diesem Angebot erhalten Sie die Gelegenheit zum Kauf eines 2008 komplett sanierten Appartements in gehobener Wohnlage von Essen. Das Appartement besticht durch seine helle Fensterfront und dem großem Balkon. Eingebettet ist das sehr gepflegte Mehrfamilienhaus in eine grüne Umgebung mit altem Baumbestand.

Die Gemeinschaft kümmert sich stets um die Unterhaltung des Gebäudes, daher bestehen keine Sanierungsrückstände oder Unsicherheiten.

Sie können hier eine lukrative Kapitalanlage oder eine schöne kleine Wohnung zum Eigennutz erwerben. - Zum Zeitpunkt der Besichtigung wird die Wohnung ggf. noch bewohnt sein, der Auszug der aktuellen Mieterin ist aber schon geplant.

Fragen Sie uns gerne für mehr Informationen an und stimmen Sie einen Besichtigungstermin mit uns ab.

Zum Schutz der Privatsphäre können wir Innenbilder nur nach Anfrage senden.

## Lage:

---

Die Bonscheidter Straße in 45259 Essen präsentiert sich als begehrte Wohnadresse in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage. Diese charmante Immobilie ist eingebettet in das beliebte Stadtviertel im Essener Süden und bietet seinen Bewohnern ein angenehmes Wohnumfeld mit einer Vielzahl an Annehmlichkeiten.

Die Nachbarschaft zeichnet sich durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur aus. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Apotheken sowie gemütliche Cafés und Restaurants, die zum Verweilen einladen. Für Familien mit Kindern bietet die Umgebung eine gute Auswahl an Schulen und Kindergärten, die bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind.

Die Verkehrsanbindung der Bonscheidter Straße ist hervorragend. Die Autobahnen A40 und A52 sind schnell zu erreichen, was eine optimale Anbindung an das überregionale Straßennetz gewährleistet. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, mit verschiedenen Buslinien und der Straßenbahn, die eine bequeme Anbindung an das Essener Stadtzentrum sowie umliegende Stadtteile bieten.

Die Wohnlage besticht zudem durch ihre grüne Umgebung. Parks und Naherholungsgebiete wie der Baldeneysee oder der Grugapark laden zu ausgedehnten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder einfach zum Entspannen im Grünen ein. Diese naturnahe Umgebung trägt zur hohen Lebensqualität bei und macht die Bonscheidter Straße zu einem attraktiven Wohnort für Jung und Alt.

Zusammenfassend bietet die Bonscheidter Straße in Essen eine ideale Kombination aus urbanem Komfort und

naturnahem Wohnen. Die ausgezeichnete Lage, die gute Infrastruktur sowie die Nähe zu Erholungsgebieten machen diese Immobilie zu einem äußerst attraktiven Wohnobjekt für anspruchsvolle Käufer.

## Ausstattung:

---

38 qm Wohnfläche  
Wohnraum kombiniert mit Küche  
modernes Badezimmer  
großer Balkon

2008 saniert: Elektrik, Wasserleitungen, Innenausbau, Echtholzboden, Bad

## Sonstiges:

---

Bitte machen Sie sich vorab mit der Lage vertraut und sprechen Sie Ihren Finanzierungsrahmen mit einem Bankpartner Ihrer Vertrauens ab. - Gerne bieten wir bei geprüfter Bonität einen zeitnahen Besichtigungstermin an. Bei Unterzeichnung eines Kaufvertrags fällt eine Provision von 3,57 % inkl. 19% MwSt. an.

## Bilder

---

20240224\_132650



DJI\_20240224133938\_0051\_D



DJI\_20240224133948\_0052\_D

