



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# zentrale 3 Zimmer City Wohnung in Essen - Eigennutz oder Kapitalanlage



## Allgemein:

---

|                            |                      |                             |                                |
|----------------------------|----------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| <b>Objektnr. extern:</b>   | Kensington_KE_288    | <b>Stand vom:</b>           | 07.04.2024                     |
| <b>Nutzungsart:</b>        | Wohnen               | <b>Vermarktungsart:</b>     | Kauf                           |
| <b>Objektart:</b>          | Wohnung              | <b>Baujahr:</b>             | 1951                           |
| <b>Straße:</b>             | Hindenburgstraße 38  | <b>Ort:</b>                 | 45127 Essen                    |
| <b>Wohnfläche:</b>         | 65,50 m <sup>2</sup> | <b>Nutzfläche:</b>          | 65,50 m <sup>2</sup>           |
| <b>Vermietbare Fläche:</b> | 65,00 m <sup>2</sup> | <b>Etage:</b>               | 2                              |
| <b>Anzahl Zimmer:</b>      | 3,0                  | <b>Anzahl Schlafzimmer:</b> | 1,0                            |
| <b>Anzahl Badezimmer:</b>  | 1,0                  | <b>Zustand:</b>             | Teil/Vollrenovierungsbedürftig |

## Preise:

---

|                   |              |                  |          |
|-------------------|--------------|------------------|----------|
| <b>Kaufpreis:</b> | 129.500,00 € | <b>Hausgeld:</b> | 245,00 € |
| <b>Provision:</b> | 3,57 %       |                  |          |

## Energiepass:

---

|                                   |                              |                    |            |
|-----------------------------------|------------------------------|--------------------|------------|
| <b>Art des Energieausweises:</b>  | VERBRAUCH                    | <b>Gültig bis:</b> | 2028-07-23 |
| <b>Jahrgang:</b>                  | 2014                         | <b>Wertklasse:</b> | E          |
| <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 sehr zentral gelegene Wohnung befindet sich auf der Haupteinfahrtstraße der Essener Innenstadt. Sie gelangen in 2 Minuten jeweils fußläufig in die Innenstadt oder zum Hauptbahnhof, zudem liegt die Bushaltestelle direkt in der Nähe.

Die Wohnung liegt in der 2. Etage und bedarf einer gründlichen Renovierung inkl. Badezimmer - verfügen Sie über keine Handwerkerkontakte und wollen Sie direkt einziehen oder vermieten, können wir gerne über unser Netzwerk alles für Sie erledigen. Auf den Bildern sehen Sie Einrichtungsbeispiele, die Wohnung ist derzeit schon leergezogen.

Die Wohnung ist günstig geschnitten, die 3 Räume sind jeweils ähnlich groß, am Wohnzimmer ist durch einen hübschen Rundbogen direkt die kleine Küche angeschlossen.

Das innenliegende Badezimmer verfügt derzeit über eine Badewanne und den Anschluss für Ihre Waschmaschine.

Die Fenster zur Hauptstraße wurden erst vor einigen Jahren ausgetauscht.

Im Erdgeschoss befindet sich 2 ruhige Gewerbeeinheiten.

Die Wohnung ist ideal für Mieter/Eigentümer die gerne zentral leben und auch ohne Auto alle Dinge des täglichen Bedarfs erledigen wollen. Durch die zentrale Lage, ist eine Vermietbarkeit zu jeder Zeit gegeben und der Kauf auch für Kapitalanleger eine sehr gute Gelegenheit.

Fragen Sie uns gerne für weitere Daten zur Wohnung an. Eine Besichtigung ist jederzeit und kurzfristig möglich, da die Wohnung schon freigezogen ist.

## Lage:

---

Die Wohnung liegt in der 2. Etage der Hindenburgstraße im Zentrum von Essen. Die 4-spurige Straße verläuft vom Hauptbahnhof zum Einkaufszentrum Limbecker Platz. Der tägliche Bedarf kann fußläufig erreicht werden. Trotz der zentralen Lage, ist die Wohnung ruhig, da die Fenster zur Straßenseite teils getauscht worden sind.

## Ausstattung:

---

- 3 renovierungsbedürftige Zimmer
- Badezimmer mit Wannenbad und Waschmaschinenanschluss
- Kellerraum

- gut dimensionierte Küche

## Sonstiges:

---

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

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposes 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](http://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

---

IMG\_3199



IMG\_3199



IMG\_3206



IMG\_3189



Zwischenbild\_Weitere-Infos (1)



**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 Energieeffizienzklasse?

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

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

Die richtige Kennzahl steuert in der Energieeffizienzklasse. Daher gibt die Energieeffizienzklasse des Gebäudes an:

- Die Energieeffizienz liegt an, wie energieeffizient ein Gebäude ist, notwendige Kennwerte:
  - Heizwärmebedarf (HWB)
  - Primärenergiebedarf (PEB)
  - CO<sub>2</sub>-Emissionen
  - Gesamteffizienzfaktor (GEF)
- Die richtige Kennzahl steuert in der Energieeffizienzklasse. Daher gibt die Energieeffizienzklasse des Gebäudes an.

Handelt es sich um Bestehen, ist es sich um einen Altbau oder einen Neubau handelt. Bei einem Altbau zeigen die Energieklassen folgende Skala:

| Energieeffizienzklasse | Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauch** | Ungefähre jährliche Energiekosten pro m <sup>2</sup> Wohnfläche** |
|------------------------|---|---|
| A+                     | unter 30 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)            | weniger als 2 Euro  |
| A                      | 30 bis unter 50 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)     | 3 Euro  |
| B                      | 50 bis unter 75 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)     | 5 Euro  |
| C                      | 75 bis unter 100 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)    | 7 Euro  |
| D                      | 100 bis unter 150 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)   | 9 Euro  |
| E                      | 150 bis unter 190 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)   | 12 Euro   |
| F                      | 190 bis unter 250 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)   | 15 Euro   |
| G                      | 200 bis unter 250 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)   | 18 Euro   |
| H                      | über 250 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)            | 20 Euro und mehr  |

Handelt es sich um Bestehen, ist es sich um einen Altbau oder einen Neubau handelt. Bei einem Altbau zeigen die Energieklassen folgende Skala:

| Klasse | Wohnfläche (m <sup>2</sup> ) |
|--------|------------------------------|
| D      | 100 - 150                    |
| E      | 150 - 180                    |
| F      | 180 - 200                    |
| G      | 200 - 250                    |

Unser Energie-Experte sagt:  
Der mittlere Altbau liegt durchschnittlich im Bereich F bis G. Im Altbaubestand bestehen die häufig durchgeführten Renovierungen im Bereich der Fassade oder der Heizung meistens nur eine Verbesserung zum E bis D sagt, dass umfangreich saniert wurde, besser als D ist kann ein Altbau.