



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

## **helle 4 Zimmer Altbauwohnung mit großem Badezimmer in kleiner Hausgemeinschaft**



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KE_309	<b>Stand vom:</b>	19.06.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1905
<b>Ort:</b>	45307 Essen	<b>Wohnfläche:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>	<b>Vermietbare Fläche:</b>	116,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	4,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0
<b>Zustand:</b>	Teil/Vollrenovierungsbedürftig		

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	228.000,00 €	<b>Hausgeld:</b>	240,00 €
<b>Provision:</b>	3,57		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2028-07-23
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1905
<b>Wertklasse:</b>	D	<b>Befuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	ERDGAS_LEICHT	<b>Endenergiebedarf:</b>	139.00 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 helle und luftige 4 Zimmer Wohnung liegt in einer ruhigen Nebenstraße in Essen Kray. Die Haupteinkaufsstraße liegt nur wenige Meter entfernt. Zusätzlich erreichen Sie den Bahnhof in nur wenigen Metern.

Das Eck-Mehrfamilienhaus wird von einer kleinen Eigentümergemeinschaft bewohnt.

Die Wohnung liegt in der 2. Etage und ist ideal für eine Familie geeignet. Die Räume sind groß und hell. Grundsätzlich könnte die Aufteilung der Zimmer auch noch geändert werden, ggf. sogar eine 5 Zimmer Wohnung entstehen. Das aktuelle Wohnzimmer ist das Durchgangszimmer zum Schlafzimmer.

Neben dem tollem Altbaufair, ist das sehr große Badezimmer ein Highlight der Wohnung. Aktuell ist eine große Eckbadewanne installiert, eine Dusche kann aber unkompliziert zusätzlich nachgerüstet werden. Zusätzlich gibt es ein Gäste WC.

Das Haus wird über eine effiziente Gaszentralheizung beheizt.

Die Wohnung bedarf einer Renovierung. Fragen Sie uns gerne bei der Besichtigung für einen Kostenvoranschlag an.

Grundsätzlich ist das Haus in einem guten Zustand. In den nächsten Jahre sollte allerdings das aktuelle sehr günstige Hausgeld angepasst werden, um anstehende Instandhaltungen zu gewährleisten.

Die Wohnung kann gerne kurzfristig besichtigt werden, Bitte setzen Sie sich aber vorab mit Ihrer Bank zu Ihrem Finanzierungsrahmen zusammen. Gerne vermitteln wir Ihnen auch eine passende Finanzierung.

## Lage:

---

Essen-Kray ist ein Stadtteil im Osten von Essen, Nordrhein-Westfalen. Hier ist eine kurze Lagebeschreibung:

Allgemeine Informationen:

Lage: Kray liegt im Osten der Stadt Essen und ist gut angebunden an die umliegenden Stadtteile und Nachbarstädte.

Bevölkerung: Kray ist ein bevölkerungsreicher Stadtteil mit einer vielfältigen Mischung aus Altersgruppen und Kulturen.

Infrastruktur: Kray verfügt über eine gute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten und Apotheken.

## Ausstattung:

---

- 4 Zimmer
- großes Badezimmer mit Eckwanne
- Gäste WC
- Wohnküche
- Altbauflair
- 2 Kellerräume

## Sonstiges:

Maklercourtage von 3.57 % inkl. 19 % MwSt. fällig nach Abschluss eines notariellen Kaufvertrages.

## Bilder

JLM-00684-MFH-SoesterStraße-IMG-0287-Web



JLM-00684-MFH-SoesterStraße-IMG-0293-Web



JLM-00684-MFH-SoesterStraße-IMG-0228-Web



JLM-00684-MFH-SoesterStraße-IMG-0242-Web



JLM-00684-MFH-SoesterStraße-IMG-0002-Web



JLM-00684-MFH-SoesterStraße-IMG-0023-Web



Zwischenbild-Wertermittlung



JLM-00684-MFH-SoesterStraße-IMG-0032-Web



JLM-00684-MFH-SoesterStraße-IMG-0061-Web



JLM-00684-MFH-SoesterStraße-IMG-0072-V2



JLM-00684-MFH-SoesterStraße-IMG-0072-Web



JLM-00684-MFH-SoesterStraße-IMG-0084-Web



JLM-00684-MFH-SoesterStraße-IMG-0093-Web



JLM-00684-MFH-SoesterStraße-IMG-0123-Web



JLM-00684-MFH-SoesterStraße-IMG-0135-Web



JLM-00684-MFH-SoesterStraße-IMG-0147-Web



JLM-00684-MFH-SoesterStraße-IMG-0213-Web



34707\_629097\_1712319\_ETW\_Essen\_Kray\_-\_2\_OG\_SCN\_20240531\_093352\_pdf\_1900\_2300\_jpg2



Zwischenbild\_Weitere-Infos (1)

**MEHR DAVON?**

Weitere Informationen & Bilder erhalten Sie gern auf Anfrage.

Sprechen Sie uns an!



Foerderungsmoeglichkeiten

### STAATLICHE FÖRDERUNGEN

Wenn man seinen Weg gehen möchte, kann man sich Unterstützung dabei holen. Energetische Sanierungen werden vom Staat gefördert. Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) ist neben der KfW das andere große Förderinstitut, das bundesweit Förderung anbietet.

Je nachdem, welche Sanierung man vornehmen möchte, unterscheiden sich die Förderungen. Außerdem lassen sich gewisse Bausteine kombinieren.

Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEEG) - Sanierungen

BEG EM - Einzelne Sanierungsmaßnahmen	BEG WG - Sanierung zum Effizienzbau
BEG EM - Zuschuss	BEG WG - Kredit und Tilgungszuschuss
BAFA post@bafa.bund.de	KfW info@kfw.de

„Der erste Schritt bei der Bewirtung eines Energieprojekts, die die Möglichkeiten und den Umfang der energetischen Sanierung beinhaltet und einen Sanierungsplan erstellt“ sagt unser Finanzierungsexperte Robert Herdtzka.

Aufhand dieses Ergebnisses können Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten abgefragt und beantragt werden.

Worauf es dabei sonst noch ankommt und wie Sie Fallstricke umgehen, erfahren Sie in der Finanzierungsberatung bei Robert Herdtzka von der Firma Your HomeKit. Das Team begleitet Sie mit Expertise und Erfahrung bei der Bewirtung eines KfW Darlehens oder anderer Finanzierungsformen.

**GUT SANIERT,  
GUT FINANZIERT.**