



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# **\*VERKAUFT\* gepflegtes Reihenmittelhaus mit Garten in guter Wohnlage**



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KE_321	<b>Stand vom:</b>	29.10.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Ort:</b>	45359 Essen	<b>Wohnfläche:</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	207,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	6,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	3,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0	<b>Zustand:</b>	Gepflegt

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57
-------------------	--------------	-------------------	------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2034-06-06
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1973
<b>Wertklasse:</b>	F	<b>Befeuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Endenergiebedarf:</b>	179.02 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:

---

Das wunderschöne gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1972 bietet Ihrer Familie ein neues Zuhause. Im derzeitigen Zustand ist es auch als Mehrgenerationenhaus nutzbar.

Über eine Treppe gelangen Sie in den kleinen Flur mit Gäste-WC und Zugang zur Küche. Eines der Highlights des Hauses ist der offene Wohn-Essbereich mit Blick durch den schönen Wintergarten in den sehr gepflegten kleinen Garten. Im Wohnzimmer befindet sich ein schöner Holzkamin, der in den Wintermonaten gemütliche Wärme im ganzen Haus erzeugt.

Über den Wintergarten gelangen Sie über eine Treppe in den toll angelegten kleinen Garten, mit Blick ins Grüne und dem alten Baumbestand auf den Nachbargrundstücken.

Im 1.OG erwartet Sie der Schlafbereich und das Badezimmer, das einer Renovierung bedarf. Derzeit befindet sich hier zudem eine extra Küche, die aber auch unkompliziert in ein Kinderzimmer umzubauen ist. Von diesem Zimmer gelangen Sie auf den schönen Balkon, der sich über die gesamte Hausbreite erstreckt.

In der 2. Etage befinden sich noch 2 geräumige Schlafzimmer mit einer hellen Fensterfront.

Der Spitzboden ist ausgebaut (nicht in Wohnfläche eingerechnet) und eignet sich ideal als Hobbyraum oder könnte zusätzlich als Wohnraum ausgebaut werden.

Extrem praktisch ist die Garage innerhalb des Hauses, sodass Sie Ihre Einkäufe direkt wettergeschützt einlagern können. Zudem befindet sich hier ein kleines Gästezimmer mit Bad.

Das Haus wurde in den Jahren stetig in Stand gehalten und befindet sich in einem sehr gutem Zustand. Fenster, Dach und Heizungsanlage wurde modernisiert. Lediglich das Badezimmer müsste saniert werden, die restlichen Wohnräumen sollten renoviert werden.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und ein persönliches Kennenlernen vor Ort.

## Lage:

---

Stadtteil: Schönebeck

Die Schönebecker Straße liegt im attraktiven Essener Stadtteil Schönebeck, welcher durch seine grüne Umgebung und ruhige Wohnlage besticht. Schönebeck zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus, die sowohl Familien als auch Berufspendler anspricht.

Verkehrsanbindung:

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal: Mehrere Buslinien und die nahegelegene S-Bahn-Station Essen-Borbeck bieten schnelle Verbindungen in die Essener Innenstadt sowie zu umliegenden Städten. Die Autobahnen A40 und A42 sind ebenfalls gut erreichbar und ermöglichen eine zügige Anfahrt in alle Richtungen des Ruhrgebiets.

Einkaufsmöglichkeiten:

In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken. Auf der anderen Straßenseite befindet sich ein großes EDEKA Center aber auch Discounter.

## Ausstattung:

---

- gepflegtes Reihemittelhaus
- Wintergarten
- Balkon
- Terrasse
- sehr gepflegter kleiner Garten
- Garage innerhalb des Hauses
- Gästezimmer mit BAD im Keller
- 2 Küchen
- kompatibel als Mehrgenerationenhaus

## Sonstiges:

---

Bei Interesse füllen Sie bitte das Kontaktformular komplett aus. Bitte prüfen Sie zudem die Lage, sowie Ihre Finanzierungsmöglichkeiten. Gerne unterstützen wir auch mit unserer eigenen Finanzierungsabteilung.

Die Provision nach notariellem Kaufvertrag beträgt 3,57 % inkl. 19 % MwSt.

## Bilder

---

Küche



Wohnzimmer mit Kamin





Esszimmer



Kinderzimmer



Badezimmer



2. Kinderzimmer



Wintergarten



Blick in den Garten



## Zwischenbild-Wertermittlung



**KENSINGTON**  
Finest Properties International

## Garage & Keller

Kellergeschoss



**KENSINGTON**  
Finest Properties International

## Erdgeschoss

Erdgeschoss



**KENSINGTON**  
Finest Properties International

## 1.OG

Obergeschoss



**KENSINGTON**  
Finest Properties International

## 2.OG

Dachgeschoss



**KENSINGTON**  
Finest Properties International

## Zwischenbild-Karriere



**KENSINGTON**  
Finest Properties International