



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# wunderschöne ruhige 2 Zimmer Wohnung mit offener Wohnküche und Balkon



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KE_298	<b>Stand vom:</b>	11.04.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1984
<b>Ort:</b>	45219 Essen	<b>Wohnfläche:</b>	77,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	77,00 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>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0	<b>Zustand:</b>	Gepflegt

## Preise:

---

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

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2028-12-08
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1984
<b>Wertklasse:</b>	E	<b>Befeuerung:</b>	Elektro
<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	107.00 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:

---

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im historischen Teil von Essen Kettwig!

Diese exklusive 2-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen ein einzigartiges Wohnambiente in einem umgebauten Fabrikgebäude, das durch hochwertige Renovierungen zu modernen Wohnungen umgestaltet wurde.

Ausstattung:

Offene Wohnküche: Die geräumige Wohnküche lädt zum Kochen und Entspannen ein und bildet den Mittelpunkt des Wohnraums.

Elektroheizung: Für behagliche Wärme an kalten Tagen sorgt die teilweise erneuerte Elektroheizung.

Großer Balkon mit Friedhofsblick: Genießen Sie entspannte Stunden auf Ihrem großzügigen Balkon mit einem ruhigen Blick auf den angrenzenden Friedhof.

Schlafzimmer mit Ankleidezimmer: Das Schlafzimmer verfügt über ein zusätzliches Ankleidezimmer, das im Bereich des alten Lastenaufzugs integriert wurde.

Modernes Badezimmer und separate Gästetoilette: Das innenliegende Badezimmer besticht durch zeitgemäße Ausstattung und Komfort. Zudem steht Ihnen eine separate Gästetoilette zur Verfügung.

Großer Kellerraum: Ein geräumiger Kellerraum bietet Ihnen ausreichend Platz für die Unterbringung von Waschmaschine und Trockner sowie zusätzlichen Stauraum.

Besonderheiten:

Historisches Ambiente: Erleben Sie das Flair eines umgebauten Fabrikgebäudes im Herzen von Essen Kettwig.  
Hochwertige Renovierung: Das Haus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und bietet Ihnen modernen Wohnkomfort.

Ruhige Lage: Genießen Sie die Ruhe und Idylle dieses historischen Wohnviertels.

Die Wohnung ist derzeit nicht vermietet und kann daher sofort bezogen werden.

Lage:

Die Wohnung befindet sich im historischen Teil von Essen Kettwig. Die Umgebung zeichnet sich durch ihren charmanten Altstadtflair und die Nähe zur Natur aus. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangebote befinden sich in der Nähe.

Neben der Wohnung, können Sie separat eine Garage auf diesem Grundstück erwerben. Diese liegt direkt vor der Hauseingangstür, lästiges Parkplatzsuchen entfällt.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Wohnangebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Hinweis: Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr.

## Lage:

---

Die Wohnung in der Kirchfeldstr. 28A befindet sich in einer malerischen und begehrten Lage im charmanten Stadtteil Essen-Kettwig. Kettwig zeichnet sich durch seinen historischen Stadtkern, seine idyllische Lage an der Ruhr und seine ausgezeichnete Lebensqualität aus.

Die Kirchfeldstraße liegt in unmittelbarer Nähe zum Zentrum von Kettwig, was den Zugang zu verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Dienstleistungen erleichtert. Hier finden sich gemütliche Cafés, traditionelle Gaststätten und eine Vielzahl von Geschäften für den täglichen Bedarf.

Die Umgebung der Wohnung bietet zudem zahlreiche Möglichkeiten für Aktivitäten in der Natur. Spaziergänge entlang der Ruhr, Fahrradtouren entlang der Radwege oder Erkundungen des nahegelegenen Kettwiger Stadtwalds sind nur einige der Freizeitmöglichkeiten, die sich bieten.

Dank der guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist es auch einfach, andere Stadtteile von Essen oder das Ruhrgebiet zu erreichen. Die Autobahnen A52 und A44 sind ebenfalls leicht erreichbar, was für Pendler von Vorteil ist.

Insgesamt bietet die Kirchfeldstr. eine erstklassige Wohnlage in Essen-Kettwig, die eine gelungene Verbindung aus städtischem Komfort und naturnaher Erholung bietet.

## Ausstattung:

---

- 2 Zimmer
- offene Wohnküche
- großer Balkon
- Ankleideraum
- Badezimmer
- Gäste WC
- geräumiger Flur
- Waschküche
- Kellerraum
  
- Garage zusätzlich zu erwerben

## Sonstiges:

---

Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrags, ist eine Provision von 3,57 % inkl. der gesetzlichen MwSt. von 19 % an.

## Bilder

Blick von Oben



Umfeld



Umfeld 2



Eingang



Wohnraum



offener Wohnbereich



Küche



2 Badezimmer



Schlafzimmer



Ankleideraum



Gäste WC



Badezimmer



Balkon



Balkon links



Balkon Aussicht



Grundriss



Zwischenbild\_Weitere-Infos (1)

**MEHR DAVON?**

Weitere Informationen & Bilder erhalten Sie gern auf Anfrage.  
Sprechen Sie uns an!



Zwischenbild-Tippgeber (1)

**TIPPGEBER WERDEN**

Werden Sie KENSINGTON-Tippgeber & sichern Sie sich attraktive Prämien!



Zwischenbild-Wertermittlung



**WERT-  
ERMITTLUNG**

Wie viel ist Ihre Immobilie wert?  
Jetzt kostenlos bewerten lassen!

[www.bewerte-deine-immo.de](http://www.bewerte-deine-immo.de)

**KENSINGTON**  
Finest Properties International