

# Exposé

## Wohnung in Essen

### Moderne, großzügig geschnittene, lichtdurchflutete Wohnung in Architektenhaus



Objekt-Nr. OM-232483

#### Wohnung

Vermietung: **1.450 € + NK**

Ansprechpartner:  
Joachim Osterland

45239 Essen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                   |                      |                |                 |
|-------------------|----------------------|----------------|-----------------|
| Baujahr           | 2019                 | Übernahme      | ab Datum        |
| Etagen            | 2                    | Übernahmedatum | 01.07.2026      |
| Zimmer            | 2,00                 | Zustand        | Neuwertig       |
| Wohnfläche        | 94,00 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer   | 1               |
| Energieträger     | Luft- /Wasserwärme   | Badezimmer     | 1               |
| Summe Nebenkosten | 300 €                | Etage          | 1. OG           |
| Mietsicherheit    | 4.350 €              | Heizung        | Fußbodenheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Moderne, großzügig geschnittene, lichtdurchflutete, 94 m<sup>2</sup> große 2-Raum-Wohnung in einem individuell geplanten Architektenhaus. Das Haus wurde nach den aktuellen und heutigen Kriterien geforderten energetischen Standards gebaut, so dass eine unabhängige Wärmeversorgung im Haus gesichert ist. Der Balkon ist reine Süd-/Westlage und bietet einen Ausblick ins Grüne. Wände und Decken sind gespachtelte und weiß gestrichene Oberflächen. Bodenbeläge sind in hochwertiger Vinyl-Holz-Optik und schwarzem Granit ausgestattet. Das Bad ist mit einem Waschtisch mit Unterschrank, WC und Urinal-Anlage und einer barrierefreien Dusche ausgestattet. In der Wohnung befindet sich eine neue sehr hochwertige Küche mit integrierten Geräten und einem Weinkühlschrank. Die Abzugshaube ist in dem Kochfeld integriert.

## Ausstattung

- 2 großzügig geschnittene Räume, Wohn-/Essbereich und angrenzende, offene Küche mit hochwertiger Häcker Markenküche mit Siemens-Geräten (Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug, Kühl-/Gefrierkombination, Weinkühlschrank und offener Essbar für 2-3 Personen

- modernes Duschbad mit weißem Keramik-Waschtisch mit integriertem Unterschrank incl. Spiegelsystem und integrierten Lampen, WC und Urinal-Becken mit barrierefreier Dusche mit Ganzglasabtrennung

- Garderoben-/und Abstellraum mit eingebauten Schränken

- großzügig geschnittener Schlafraum mit Vinyl-Boden

- für Home-Office steht ein wunderbar großer Arbeitsschreibtisch zur Verfügung

- zwischen Küche-/ und Essbereich ist eine Loggia mit Süd-/Westausrichtung

- die gesamte Wohnung ist mit einem Leuchtensystem ausgestattet

- Haustüranlage mit einer Video-Sprechanlage

- die Wohnung ist mit einem aktuellen Datennetz ausgestattet, sowie eine Satellitenanlage für den TV-Empfang

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Die Wohnung befindet sich im Essener Süden, im Stadtteil Essen-Heidhausen in Nähe zum Baldeneysee. Das Objekt mit nur 3 Einheiten ist zentral und naturnah gelegen. Öffentliche Verkehrsmittel sind direkt fußläufig erreichbar, sehr gute Verkehrsanbindung an die B224, A44 und A 46. Auch Einkaufsmöglichkeiten findet man in unmittelbarer Nähe. Die wunderbare Anbindung an Essen-Werden, ein zauberhafter Ort, macht die Wohnlage besonders attraktiv.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis               |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergiebedarf       | 20,70 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | A+                           |



## Exposé - Galerie



Wohn-/Essraum

# Exposé - Galerie



Loggia

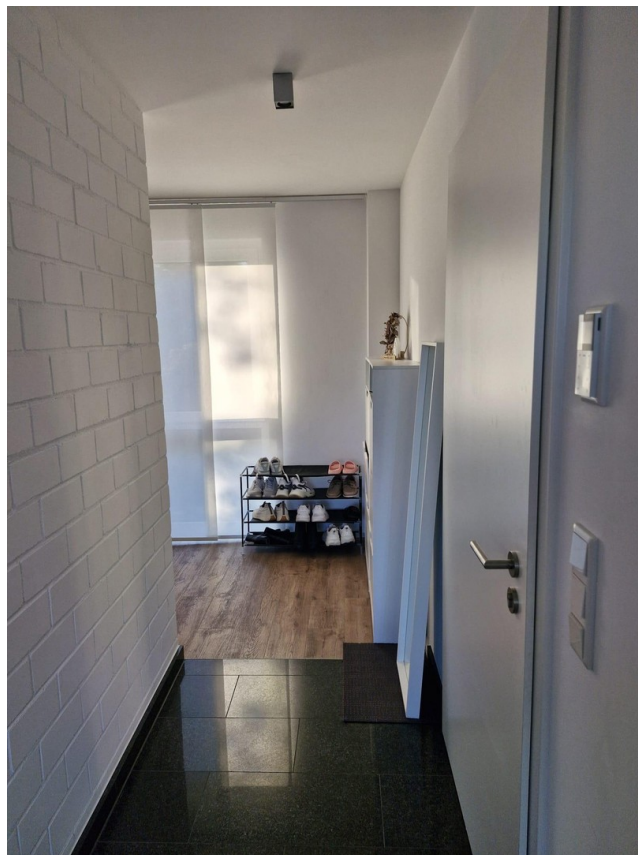


Blick von Loggia ins Grüne

# Exposé - Galerie



Blick von Küche in Wohnbereich



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Offene Küche mit Kochinsel



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Flur



Garderobe, Abstellraum

# Exposé - Galerie



Bad



Bad



Schlafzimmer m. Arbeitsplatz

# Exposé - Galerie



Rückseite