

# Exposé

## Wohnung in Essen

**Am Krupp Park: 5 Zimmer + Wohnung, 2 Bäder,  
Wohnküche, Sonnen Balkon & Wintergarten**



Objekt-Nr. OM-281128

### Wohnung

Vermietung: **1.350 € + NK**

Ansprechpartner:  
Wohnungen zum Träumen

45143 Essen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1963	Mietsicherheit	4.050 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	5,00	Übernahmetermin	15.05.2024
Wohnfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	250 €	Etage	2. OG
Heizkosten	100 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	350 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

HINWEIS!!

Die Wohnung ist preislich NICHT für JOBCENTER Kunden geeignet!

Die Belegung der Wohnung ist auf MAXIMAL 5 PERSONEN begrenzt.

Details siehe unten.

Grobe Lage: HAUS BERGE STRASSE in Essen Altendorf

Ihre neue Wohnung im zweiten Obergeschoss bietet auf 140m<sup>2</sup> neben einer großzügigen Wohnküche, fünf Wohn- und Schlafräume, ein Wannenbad, ein Duschbad, einen Balkon, sowie eine kleine Loggia.

Die traumhaft großzügige Wohnküche bildet mit 22m<sup>2</sup> Größe das Herzstück der Wohnung und lädt zum gemeinsamen Kochen ein. Sie ist somit der zentrale Treffpunkt innerhalb der Wohnung, wo das Leben pulsiert.

Vier der fünf Wohn- und Schlafräume sowie die Loggia und der Balkon sind nach Südwesten ausgerichtet und bieten viel natürliches Tageslicht. Diese Räume bestechen mit einem herrlichen Blick über die Gärten des Quartiers. Umfangreiche Grünflächen sorgen für ein angenehmes Stadtklima.

Das familiäre und sehr ruhige 6-Familienhaus mit reizenden Mietern, verfügt über einen kleinen Gemeinschaftsgarten, welcher allen Mietern zur Nutzung offensteht.

## Ausstattung

Betriebs- und Heizkosten:

- Die Warmwasserbereitung erfolgt mit modernen Durchlauferhitzern.
- Verbrauch von Kaltwasser und Heizkosten wird mit fernablesbaren Zählern für jede Wohnung separat erfasst.

Die Mietkaution beträgt 3 Monatsmieten.

Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge:

- öffentliche Stellplätze sind reichlich vorhanden
- Garage (70 €) oder Stellplatz (50 €) im umzäunten Innenhof können separat angemietet werden.
- Fahrradabstellmöglichkeit im Hof

Das Haus wird kontinuierlich modernisiert und auf technischem Stand gehalten:

- Komplet wärmege dämmtes Haus
- NEU 2023 Neuanlage Innenhof und Garten
- NEU 2023 Einbau effiziente Heizungsanlage
- NEU 2024 Renovierung Dusch Bad
- NEU 2024 Renovierung Balkon, Fliesen, Beleuchtung
- NEU 2024 Anschluss Glasfaser (Anbieter - dt. Telekom)
- Kabelanschluss oder SAT vorhanden
- Geplant 2025 Renovierung Treppenhaus

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

**Sonstiges**

HINWEIS!! Die Wohnung ist preislich NICHT geeignet für Jobcenter Kunden!

Sehr geehrte Interessentinnen und Interessenten,

Bitte beachten Sie folgende Punkte im Vorfeld vor der Terminvereinbarung!

Fehlende Angaben können dazu führen, dass keine Einladung zur Besichtigung versandt werden kann.

Machen Sie bei Ihrer Anfrage im Formular vollständige Angaben zu:

- Name
- derzeitige Adresse
- E-Mail
- Telefonnummer
- Haushaltsgröße (Personenanzahl & Alter)
- Beschäftigungsart bzw. Arbeitgeber
- Nettoeinkommen

Darüber hinaus sind folgende Unterlagen für die Anmietung der Wohnung zwingend erforderlich:

- aktuelles, polizeiliches Führungszeugnis
- aktuelle Schufa - Eigenauskunft
- mind. seit einem Jahr in ungekündigter Anstellung
- Gehaltsnachweis von Dezember 2023
- Gehaltsnachweis von Februar 2024

Für eine möglichst einfache Bearbeitung stellen Sie die Unterlagen möglichst schon vor der Besichtigung zur Verfügung.

Einen Mietvertrag können wir für folgende Personengruppen leider nicht anbieten:

- Wohngemeinschaften
- Raucher
- Mieter mit Haustieren
- Laute Mieter

Die maximale Belegung der Wohnung ist auf 5 Personen begrenzt.

Bei Erfüllung vorgenannter Punkte, melden wir uns für einen Besichtigungstermin.

Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich erstellt, dennoch sind die Vereinbarungen im Mietvertrag maßgeblich.

Mietpreisänderungen bleiben vorbehalten.

Herzlichen Dank für Ihr Verständnis!

## Lage

Ihre neue Traumwohnung liegt in einem aufstrebenden Stadtteil im Nordwesten der Innenstadt. In fußläufiger Entfernung gelangen Sie zum Krupp Park und Niederfeldsee. Dort können Sie joggen, mit den Kindern auf den Spielplatz gehen, oder einfach nur die Sonne genießen. Die schon NEU angelegten weitreichenden Grün- und Erholungsflächen werden stetig erweitert.

Die Innenstadt, sowie der Hauptbahnhof sind in wenigen Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Die nächste Straßenbahnhaltestelle befindet sich in nur wenige Meter die Straße hinunter, eine weitere Straßenbahnlinie etwa 400 m entfernt. Hauptbahnhof, Autobahn und Ruhrschnellweg sind schnell und einfach erreichbar.

Linien des ÖPNV :

- STRASSENBAHN №: 101, 103, 105, 109
- BUS №: 160, 161, 186
- NACHTEXPRESS BUS №: NE 11, 12, 14

Der Radschnellweg RS1 verläuft nur wenige Meter entfernt. Hierüber gelangen Sie schnell zur Universität, Innenstadt, zum Hauptbahnhof oder in die westlich gelegenen Stadtteile bis nach Mülheim.

Die dazu passenden Fahrradstellplätze sind im hauseigenen Hof reichlich vorhanden.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, ein großes Einkaufszentrum mit diversen gut sortierten Geschäften liegt nur ein Katzensprung entfernt, ebenso wie große Einrichtungshäuser wie IKEA, Kröger, Marquart-Küchen etc.

- <https://www.globus.de/essen/index.php>

Zahlreiche internationale Restaurants mit attraktiven Preisen sind in kurzer Entfernung erreichbar.

Kindergärten und Schulen sind in zu Fuß Entfernung vorhanden.

- <https://www.awo-essen.de/kinder-eltern/kitas-familienzentren/altendorf-kita-haus-berge-strasse>
- <https://www.kita-zweckverband.de>
- [https://www.stiftung-gl.de/arbeitsbereiche/kinder-und-familien/kindertagesstaetten-familienzentren/\\_kita\\_koenigskinder/](https://www.stiftung-gl.de/arbeitsbereiche/kinder-und-familien/kindertagesstaetten-familienzentren/_kita_koenigskinder/)

In der näheren Umgebung bieten sich viele Sportmöglichkeiten oder -einrichtungen wie Fußball, Tennis, Handball, Joggen im Park, Eislaufen, Basketball, Skaterpark oder das Sportbad am Thurmfeld an.

Aufgrund der Innenstadtnähe ist die Wohnung insbesondere für Angestellte im Thyssen-Krupp Quartier, Behörden im Zentrum, Finanzämter oder der Universität interessant.

- <https://www.uni-due.de>

Essen ist bekannt für seine Industriekultur. Die Zeche Zollverein mit ihrem Red Dot Museum, oder auch das Folkwang Museum sind aus Essen nicht weg zu denken. Der Gruga Park mit Streichelzoo und Spielplätzen, seiner üppigen Blumen- und Pflanzenwelt oder den wunderbaren Freiluft-Konzerten und Veranstaltungen bereichern die Stadt Essen genauso wie die Villa Hügel, Familiensitz der Firma Krupp oder das Schloss Borbeck mit seinem reizenden Park.

- <https://www.ruhrgebiet-industriekultur.de/niederfeldsee-essen/>
- [https://www.essen.de/dasistessen/leben\\_im\\_gruenen\\_/parks\\_und\\_gruenflaechen/krupp\\_park\\_.de.html](https://www.essen.de/dasistessen/leben_im_gruenen_/parks_und_gruenflaechen/krupp_park_.de.html)
- [https://www.essen.de/dasistessen/leben\\_im\\_gruenen\\_/grugapark\\_1/grugapark\\_essen.de.html](https://www.essen.de/dasistessen/leben_im_gruenen_/grugapark_1/grugapark_essen.de.html)

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	108,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



BÜRO - Zimmer III

# Exposé - Galerie



WOHNKÜCHE



WOHNKÜCHE

# Exposé - Galerie



WOHNKÜCHE



BAD I \*NEU\* Edel Grohe Armatur

# Exposé - Galerie



BAD I Glas-Dusche & WC



WINTERGARTEN Süd-Ausrichtung

# Exposé - Galerie



WINTERGARTEN grüner Innenhof



BALKON



BALKON Sonnenuntergangsgucker

# Exposé - Galerie



WOHNZIMMER - Zimmer I



ESSZIMMER - Zimmer II

# Exposé - Galerie



KINDERZIMMER - Zimmer IV



KINDERZIMMER

# Exposé - Galerie



KINDERZIMMER



MASTER BEDROOM

# Exposé - Galerie



MASTER BEDROOM Sweet dreams



MASTER BEDROOM - Zimmer V

# Exposé - Galerie



FLUR I - privater Bereich

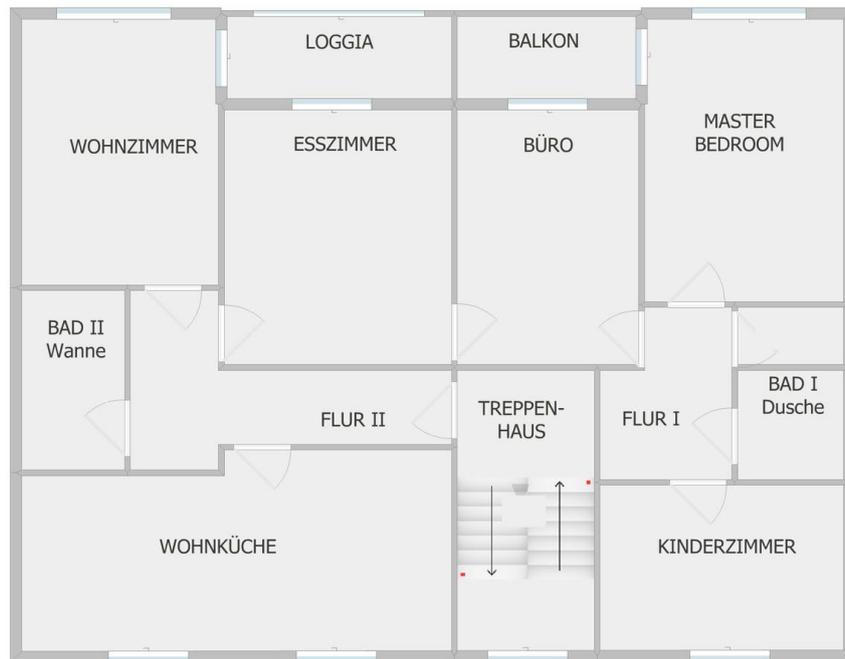


HAUSWIRTSCHAFTSRAUM Zimmer VI

# Exposé - Grundrisse

2 OG

SONNENSEITE SÜDEN GARTEN

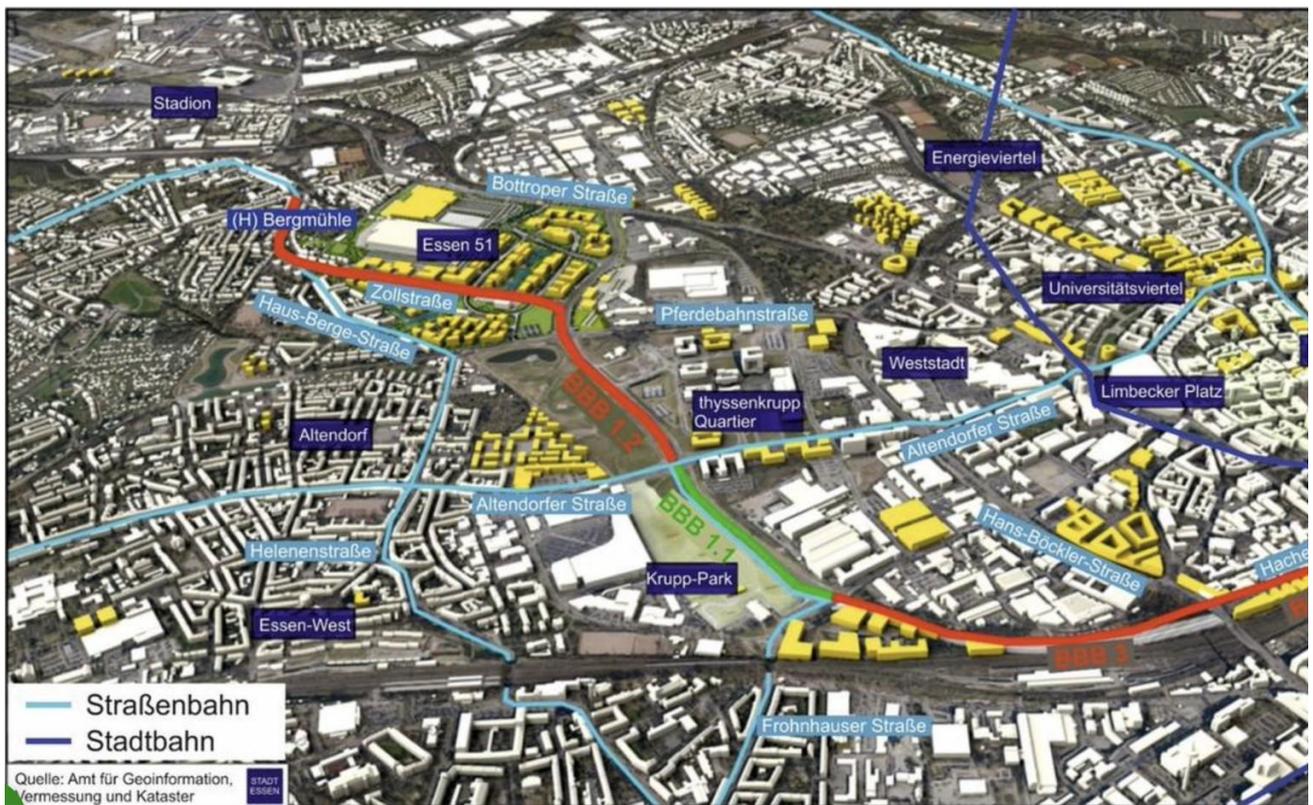


2 OG Grundriss



2 OG Einrichtungsbeispiel

# Exposé - Grundrisse



INNENSTADTLAGE VRR