

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Essen

**Ideal gelegen zwischen Landgericht und Klinikum - hell  
und mit Einbauküche**



Objekt-Nr. **OM-310076**

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **475 € + NK**

Hufelandstr. 15  
45147 Essen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1959	Mietsicherheit	1.000 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.08.2026
Wohnfläche	33,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	4. OG
Heizkosten	55 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	155 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Entdecken Sie diese charmante und praktisch aufgeteilte Dachgeschosswohnung, die Sie mit ihrem besonderen Flair begeistern wird. Sie befindet sich in einem sehr gepflegten 9-Parteien Haus. Diese Wohnung ist ideal für Singles oder junge Paare, die zentral zwischen Uni Klinikum und Landgericht wohnen möchten und die Nähe zu Rüttenscheid und dem Haumannviertel schätzen.

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer besticht durch sein bodentiefes Fenster mit Jalousie, welches einen wunderschönen Ausblick über die Dächer und in den Garten bietet. Die mit Markengeräten vollständig ausgestattete Wohnküche ist im Mietpreis enthalten. Alle Wohnbereiche sind hell gefliest.

Das kleine Zimmer, welches von dem gepflegten Tageslichtbad mit Badewanne abgeht, kann wahlweise als Ankleidezimmer, Abstellraum oder auch separates Schlaf-Refugium genutzt werden. Ein Einzelbett steht dort bereits, wenn Sie schnell einziehen möchten.

Praktisch ist auch der direkte Zugang vor Ihrer Wohnung zum Dachboden für Wäsche oder als zusätzlicher Stauraum.

Im kleinen Gemeinschaftsgarten kann man den Sommer genießen. Ein Kellerraum, sowie eine Waschküche, Trockenraum und ein großer Fahrradkeller runden dieses vielfältige Angebot ab.

## Ausstattung

- Einbauküche mit Waschmaschine
- Esstisch mit Stühlen
- Einzelbett

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Anbindung an die Universitätsklinik und an den öffentlichen Personen-Nahverkehr ist als ideal zu bezeichnen. Sucht man Erholung oder schöne Laufstrecken, erreicht man blitzschnell die Gruga oder die Haumannwiesen. Die Ausgehmeile von Rüttenscheid ist nur wenige Minuten zu Fuß entfernt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	86,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Eingerichtete Küche



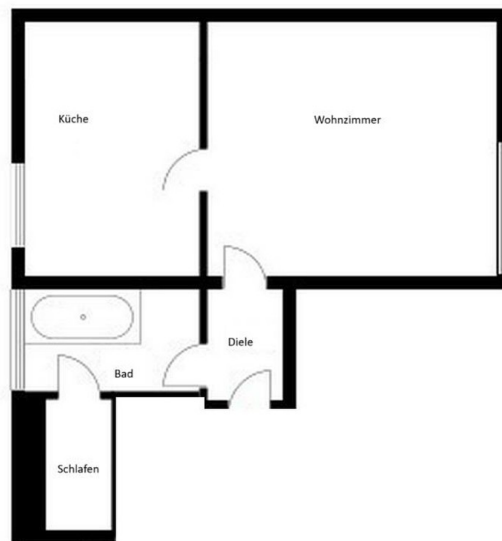
Schlafkammer mit Einzelbett

# Exposé - Galerie



Lageplan

# Exposé - Grundrisse



Grundriss