

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Essen

**Erstbezug: WG bzw. Behindertengerechte EG Wohnung  
mit eigenem Eingang**



Objekt-Nr. OM-394117

### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.700 € + NK**

Ansprechpartner:  
Arash

Kortwiese 14  
45307 Essen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.02.2025
Zimmer	4,50	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	165,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	500 €	Heizung	Etagenheizung
Mietsicherheit	5.000 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese Wohnung liegt in einer sehr grünen und ruhigen Wohngegend, die gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, den Bahnhof und die Autobahn bietet.

Die ca. 165 m<sup>2</sup> große Erdgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten 7-Parteien-Haus und bietet einen eigenen, stufenlosen Eingang direkt von der Straße. Sie ist dadurch barrierefrei und ideal für Senioren, mobilitätseingeschränkte Personen oder Familien geeignet. Es gibt die Möglichkeit einen Behinderten Parkplatz vor der Wohnungstür wieder bei Stadt zu beantragen.

Auch ideal für Familien die oft im Homeoffice sind oder ein Gewerbe von zuhause betreiben und ruhige Räume brauchen.

In Februar 2026 wird voraussichtlich die umfassende modernisiert abgeschlossen (Dreifachverglasung, Gasetagenheizung, Elektrik, Gäste WC, Räumige Dusche, sehr großes Wohnzimmer und große Wohnküche)

Bei Interesse freuen wir uns über eine kurze Vorstellung (Personenzahl, Beruf, gewünschter Einzugstermin).

## Ausstattung

- 4 große Schlafzimmer
- Geräumige Wohnküche
- Modernes Badezimmer (neu saniert)
- Große Fenster und viel Licht
- Zusätzliches Gäste-WC
- Direkter, barrierefreier Zugang von der Straße
- Neue Gasetagenheizung, Warmwasser über Durchlauferhitzer
- Die dicken Altbauwände sorgen für eine sehr gute Dämmung und niedrige Heizkosten

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Keller, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

500€ Betriebskostenvorauszahlung ist eine Schätzung für ein 4-5 Personen Haushalt

## Lage

- Sehr ruhige, grüne Umgebung
- Öffentliche Verkehrsmittel in ca. 5 Minuten erreichbar
- Kray-Bahnhof in ca. 10 Minuten Fußweg
- Autobahnanschluss (A40) weniger als 5 Minuten entfernt
- Immer freie Parkplätze in der Straße
- Möglichkeit, einen Behindertenparkplatz direkt vor der Tür zu beantragen

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie

