

# Exposé

## Erdgeschoßwohnung in Essen

**gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon ins Grüne, frei ab sofort**



Objekt-Nr. OM-418664

### Erdgeschoßwohnung

Vermietung: **497 € + NK**

Ansprechpartner:  
D. Schlichterle

Dellwiger Str. 31  
45357 Essen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1960	Mietsicherheit	1.491 €
Zimmer	2,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	52,28 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	93 €	Badezimmer	1
Heizkosten	85 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	178 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese sehr gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im Hochparterre überzeugt auf ca. 52,28 m<sup>2</sup> durch eine angenehme Wohnatmosphäre und ein rundum gepflegtes Erscheinungsbild. Die Wohnung besticht durch ihren harmonischen Grundriss, bei dem alle Räume bequem vom zentralen Flur aus erreichbar sind – ideal für ein ruhiges, gut strukturiertes Wohngefühl.

Das Herzstück der Wohnung ist das helle Wohnzimmer, das direkt auf den Balkon führt. Von hier aus genießen Sie einen wunderbaren Blick in die hauseigene Grünanlage – perfekt für entspannte Kaffee-Momente am Morgen oder gemütliche Abende im Freien.

Die Wohnung punktet mit vielen komfortablen Details, die den Alltag leichter machen:

- Gemütliches Schlafzimmer mit ausreichend Platz für Ruhe und Erholung - hier wurden die Wände frisch geweißt und neues Laminat verlegt.
- geräumiges Wohnzimmer mit Zutritt zum Balkon
- Eine vorhandene Einbauküche steht zur Übernahme für nur 50,00 € bereit.
- Innenliegendes Wannenbad, zeitlos weiß gefliest
- Praktischer Abstellraum im Flur
- Eigenes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum

Die Wohnung ist frei ab sofort – ideal für alle, die schnell einziehen möchten.

## Ausstattung

Eine vorhandene, vollausgestattete Einbauküche steht zur Übernahme für nur 50,00 € bereit.

Rollläden in sämtlichen Räumen sorgen für Komfort und angenehme Verdunkelung.

### Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Bitte übermitteln Sie mir Ihre vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, E-Mail, Telefonnummer. Auf Wunsch kann ich Ihnen vorab ein Video der Wohnung zukommen lassen - schreiben Sie dies in Ihre Anfrage und ich sende Ihnen ein Video über WhatsApp zu.

## Lage

Dellwig gehört zu den unterschätzten Wohnlagen Essens: grün, ruhig, familiär – und gleichzeitig mit allem ausgestattet, was man für den täglichen Bedarf braucht.

In wenigen Minuten erreichen Sie Supermärkte, Bäckereien und kleine Läden des täglichen Lebens. Die Anbindung an Bus und Bahn ist hervorragend, und auch die A40 und A42 sind schnell erreicht.

Für Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten laden der Schlosspark Borbeck, die umliegenden Grünflächen sowie die Wege am Rhein-Herne-Kanal ein.

Eine Lage, die Entspannung und Alltag perfekt miteinander verbindet.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	132,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Küche, vollausgestattet

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Blick zum Fenster



Schlafzimmer Blick zur Tür

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Wohnzimmer mit Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon mit Blick ins Grüne



Flur

# Exposé - Galerie



Abstellkammer

# Exposé - Grundrisse



Grundriss