

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Essen

**Erstbezug nach Sanierung: Helle Dachgeschosswohnung  
ca. 51 m<sup>2</sup> in Holsterhausen**



Objekt-Nr. OM-418927

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **561 € + NK**

Ansprechpartner:  
Kevin Wieszala

45147 Essen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1955	Mietsicherheit	1.683 €
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	51,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	204 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung wurde umfassend kernsaniert.

Ausstattung im Überblick:

- Dach neu gedämmt und neu gedeckt
- Neue zweifach verglaste Fenster
- Moderne Fernwärme (Iqony), Wärmeerzeuger Baujahr 2025
- Neue Heizkörper
- Komplette erneuerte Elektrik
- Hochwertiger Vinylboden (Designboden)
- Neues Duschbad mit moderner Ausstattung
- Neue Innentüren inkl. Zargen
- Moderne Video-Klingelanlage mit Display
- Frisch verputzte und weiß gestrichene Wände und Decken

Energieausweis liegt vor.

Die Warmwasserbereitung erfolgt über einen modernen elektrischen Durchlauferhitzer.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Duschbad

## Lage

Die Wohnung liegt in Essen-Holsterhausen, einem der gefragtesten und zentralsten Stadtteile Essens.

Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Apotheken sowie Ärzte sind fußläufig erreichbar. Das Universitätsklinikum Essen sowie die Essener Innenstadt befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind schnell erreichbar.

Sehr gute Anbindung an den ÖPNV und an das überregionale Straßennetz.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	178,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Duschbad

# Exposé - Galerie



Küche





# Exposé - Galerie

