

# Exposé

## Wohnung in Essen

### Frisch renovierte 3-Zimmer Wohnung in Essen- Burgaltendorf



Objekt-Nr. OM-423292

#### Wohnung

Vermietung: **860 € + NK**

45289 Essen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	87,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Nebenkosten	185 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	60 €	Heizung	Etagenheizung
Mietsicherheit	2.200 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In der beliebten und zentral gelegenen Mölleneystraße in Essen-Burgaltendorf steht diese charmante, vollständig renovierte und lichtdurchflutete Wohnung ab sofort zur Vermietung. Auf ca. 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt 3 Zimmern.

Die Wohnung befindet sich in einer angenehmen und ruhigen Nachbarschaft und überzeugt durch ihren hohen Wohnkomfort. Ein Balkon sowie eine Loggia mit schönem Blick ins Grüne laden zum Entspannen ein. Das moderne Tageslichtbad verfügt über ein großes Fenster. Optional kann eine Garage angemietet werden.

## Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einem äußerst gepflegten Zustand und wurde frisch renoviert. Die Fußböden sind in der gesamten Wohnung einheitlich mit zeitlosen weiß-grauen Bodenfliesen ausgestattet; im Badezimmer wurden zeitlose weiße Bodenfliesen verlegt.

Das Tageslichtbad verfügt über ein großes Fenster und ist mit einem neuen Waschbecken sowie einem neuen WC ausgestattet. Bereits vor wenigen Jahren wurde die ehemalige Badewanne durch eine großzügige, moderne Dusche ersetzt.

Sowohl die Loggia als auch der Balkon sind gefliest; der Balkon ist zusätzlich mit einer elektrischen Markise ausgestattet.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über Wandheizkörper mittels einer Gasetagenheizung. Die Kunststoffenster sind selbstverständlich doppelt verglast.

Optional kann eine Garage direkt am Gebäude angemietet werden.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad

## Sonstiges

Makleranfragen unerwünscht! Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

## Lage

Die angebotene Wohnung liegt in zentraler und verkehrsgünstiger Lage des südöstlichen Essener Stadtteils

Burgaltendorf an einer Durchgangsstraße. Nur wenige Schritte sind es zu den ersten Geschäften des täglichen

Bedarfs, zu denen auch Lebensmitteldiscounter zählt. Ins nahe gelegene Ortszentrum sind es nur wenige

hundert Meter.

Die Essener Innenstadt ist etwa zehn Kilometer entfernt, zu den Autobahnen A 52, A 46 und A 40 geht es noch

etwas schneller. Alternativ bietet sich auch die attraktive Altstadt von Hattingen, die ebenso schnell erreichbar

ist, als Einkaufs- und Freizeitalternative an. Auch ohne Auto ist man dank mehrerer Buslinien gut unterwegs, der

nächste S-Bahnanschluss im Nachbarstadtteil Kupferdreh ist in wenigen Minuten erreichbar.

Nicht unerwähnt bleiben soll die grüne Lage des beliebten Stadtteils, der von weitläufigen Feldern und Wäldern

umgeben ist. Zudem ist nicht weit ans Ufer der Ruhr, die die Ruhrhalbinsel mit Burgaltendorf und seinen

Nachbarstadtteilen in einer weiten Schleife umschließt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	157,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Südbalkon

# Exposé - Galerie



Blick Südbalkon ins Grüne



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Flur

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Dusche



Schlafzimmer 2 mit Loggia

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2 mit Gartenblick

# Exposé - Galerie



Loggia



Küche mit Loggia

# Exposé - Galerie



Küche



Eingangsbereich\_Diele

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich\_Diele