

Exposé

Erdgeschosswohnung in Essen

**Moderne möblierte 2,5 -Raum-Wohnung auf ca. 33 m²
mit Einbauküche im Essener Südtviertel**



Objekt-Nr. OM-424557

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **315 € + NK**

Ansprechpartner:
Klaus Haltermann

Brauerstrasse 1
45128 Essen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1956
Etagen	3
Zimmer	2,00
Wohnfläche	33,00 m ²
Energieträger	Gas
Nebenkosten	85 €
Heizkosten	25 €
Mietsicherheit	600 €

Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.05.2026
Zustand	Neuwertig
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	Erdgeschoss
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die gut geschnittene 2,5 Raumwohnung liegt im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses mit 8 WE in einer verkehrsruhigen Seitenstraße.

Ausstattung

Bad:

Das helle, freundliche Bad ist modern, zeitlos gefliest und hat eine sehr geräumige Dusche und ein Fenster.

Die Warmwasseraufbereitung wird gradgenau über einen elektronischen Durchlauferhitzer erzielt, der über eine Fernbedienung geregelt werden kann.

WC:

Seperater Raum mit Fenster , modern gefliest mit Hänge-WC

Wohnzimmer:

Sehr helles freundliches Wohnnimmer das mit einem großen grauen Hülsta Sofa, kleinem Eßtisch, Wohnzimmertisch und Regalen gemütlich eingerichtet ist.

Schlafzimmer:

Modern eingerichtet mit einem neuwertigen Hüsta Kleiderschrank sowie ein Hülsta Bett mit Bademia Federkernmatraze , Schreibtisch und einem Regal mit Einschüben.

Das Bett steht auf einem Podest was zusätzlich mit 2 riesigen Schubladen Stauraum schafft.

Küche:

Kleine moderne Einbauküche mit Fenster und zeitloser weiße Hochglanzfront die genügend Stauraum bietet, in der auch das kochen für eine Person Spaß macht.

Diele:

Kleine Diele mit Fenster sowie einem Regal und Garderobenhaken.

Moderne Komfortfenster mit extra Schallschutz und eine energiesparende Gaszentralheizung mit 160mm Wärmedämmverbundsystem ermöglicht es auch in Zukunft energiebewusst zu heizen.

Die Kosten für Heizung waren letztes Jahr nur 20 Euro im Monat !!

Waschmaschine kann bequem in der Waschküche im Keller aufgestellt werden.

Ein SAT-TV Anschluss ist vorhanden .

Internet ist über ein superschnellen Glasfaseranschluss problemlos möglich !

Fußboden:

Laminat, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Der Eigentümer wünscht sich ein längerfristiges Mietverhältnis und setzt daher eine Mietmindestdauer von 1 Jahren voraus.

!!!! Wir würden uns freuen, wenn Sie uns im Rahmen Ihrer Anfrage (auch) einen kleinen Überblick über Ihre Person (Alter, Job, usw.) geben könnten !!!!

Keine Haustiere erwünscht!

Bitte nur Nichtraucher!

!! Für die eingerichtete Wohnung kommt noch ein Möblierungszuschlag von monatlich 40 Euro hinzu !!

315€ (Kaltmiete)+ ca.85€ (Nebenkosten)+ 40€ (Möblierungszuschlag) = 440€

Nebenkosten belaufen sich im Jahr 2025 bei 1 Personen auf ca.79€

In den Nebenkosten ist die wöchentliche Treppenhausreinigung und der SAT-TV Anschluss enthalten.

Die Wohnung ist zur Zeit vermietet und kann nach Terminabsprache mit uns besichtigt werden.

Alle Angaben in diesem Exposé wurden von mir so sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht. Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne jede Gewähr. Maßgeblich sind die im Mietvertrag geschlossenen Vereinbarungen.

Lage

Die gute Infrastruktur vor Ort macht das Leben einfach und bequem:

Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr (Straßenbahnlinie 101,105+106 sowie

Bus 145,146,193+155: in 1 Min., Hauptbahnhof: 6 Min. Fußweg);

Schnelle Anbindung zur Auffahrt A52 und A40 und zur Ruhrallee 3-5 Min.;

Gute Einkaufsmöglichkeiten (Supermarkt/Bäcker: 6 Min., Innenstadt 8 Min.: Fußweg);

DHL Poststelle in 100m

Angenehm ist auch der große Stadtgarten der nur 100m entfernt liegt.

Im Essener Stadtgarten sind das Aalto-Theater der Saalbau bzw. die Essener Philharmonie zu finden. Fußläufig von hier befindet sich der Isenbergplatz (Kietz), der als Zentrum der Künstlerszene gilt mit Cafe`s,Bar`s und der Rüttenscheider Markt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	42,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Schlafzimmer1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer3



Schlafzimmer2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer4



Schlafzimmer5

Exposé - Galerie



Bad1



Bad2

Exposé - Galerie



Bad3



Bad4

Exposé - Galerie



WC1



WC2

Exposé - Galerie



WC3



WC4

Exposé - Galerie



WC5



Küche1

Exposé - Galerie



Küche2



Küche3

Exposé - Galerie



Küche4



Küche5



Wohn1

Exposé - Galerie



Wohn2



Wohn3

Exposé - Galerie



Wohn4



Wohn5

Exposé - Galerie



Wohn6



Diele1



Diele2

Exposé - Galerie



Hausansicht 1



Hausansicht 2

Exposé - Galerie



Stadtgarten

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 18 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registrierungsnummer ¹ NW-2018-001673845
(oder: "Registrierungsnummer wurde beantragt am ...")

3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
42,2 kWh/(m²·a)

46,5 kWh/(m²·a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 42,2 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger ²	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
01.01.2015	31.12.2015	Erdgas	1,10	16.781	1.411	15.370	1,21
01.01.2016	31.12.2016	Erdgas	1,10	19.430	1.411	18.019	1,21
01.01.2017	31.12.2017	Erdgas	1,10	19.950	1.411	18.539	1,21

Vergleichswerte Endenergie

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{nutz}) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
auch: Leerstandsbeschlüsse, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
² EPH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³ gegebenenfalls

Exposé - Grundrisse

