

Exposé

Wohnung in Essen

2,5-Zimmer-Wohnung mit Küche, Dachterrasse, Abstellkammer & TG-Stellplatz



Objekt-Nr. OM-425157

Wohnung

Vermietung: **820 € + NK**

45357 Essen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

| | | | |
|-----------------------|----------|-------------------|----------------|
| Baujahr | 2003 | Mietsicherheit | 3.300 € |
| Etagen | 1 | Übernahme | sofort |
| Zimmer | 2,50 | Zustand | Neuwertig |
| Wohnfläche | 68,00 m² | Schlafzimmer | 1 |
| Nutzfläche | 68,00 m² | Badezimmer | 1 |
| Nebenkosten | 170 € | Etage | 1. OG |
| Heizkosten | 10 € | Tiefgaragenplätze | 1 |
| Summe Nebenkosten | 180 € | Heizung | Zentralheizung |
| Miete Garage/Stellpl. | 100 € | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zur Miete steht eine lichtdurchflutete 2,5-Zimmer-Eigentumswohnung in der ersten Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2003. Auf rund 68 m² Wohnfläche bietet sie ein modernes und komfortables Wohnkonzept mit klarer Raumstruktur und angenehmem Wohnambiente und netten Nachbarn. Die Wohnung hat eine großzügige Raumaufteilung und eine ruhige, zugleich hervorragend angebundene Lage in Essen-Gerschede. Der Tiefgaragenstellplatz erleichtert die Parkplatzsuche und ist direkt unter dem Haus mit der Wohnung verbunden. Wenn es regnet werden Sie nicht nass.

Nehmen Sie zeitnah Kontakt auf, da eine Modernisierung des Bads diesen Monat geplant ist. Wenn Sie jetzt Kontakt aufnehmen können Sie darauf noch Einfluss nehmen.

Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und eignet sich ideal für 1-2 Personen, die Wert auf Ruhe, Qualität und Alltagstauglichkeit legen.

Wohnzimmer

Der großzügige Wohnbereich überzeugt durch seine Helligkeit und die große Fensterfront, die für eine freundliche, offene Atmosphäre sorgt. Die Raumgröße ermöglicht eine klare Trennung von Wohn- und Essbereich und bietet ideale Voraussetzungen für entspannte Abende oder geselliges Beisammensein.

Küche

Die separate Küche ist funktional geschnitten und mit einer hochwertigen Marken-Einbauküche (Baujahr 2022) in Hochglanzweiß ausgestattet. Viel Stauraum, durchdachte Arbeitsflächen und ein integrierter Essbereich machen sie sowohl zum Koch- als auch zum Aufenthaltsraum.

Schlafzimmer

Ruhig gelegen und gut geschnitten bietet das Schlafzimmer ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Große Fenster sorgen auch hier für viel Tageslicht und ein angenehmes Raumgefühl.

Badezimmer

Das Badezimmer soll modernisiert werden. Bitte nehmen Sie zeitnah Kontakt und vereinbaren Sie eine Besichtigung um hierbei Einfluss auf die Gestaltung zu nehmen. Das großzügige Badezimmer ist hell gestaltet (noch mit Badewanne die entfernt werden soll) sowie separater Dusche ausgestattet – ideal für den Start in den Tag oder entspannte Abende

Dachterrasse

Die sonnige Dachterrasse ist sowohl vom Wohnzimmer als auch von der Küche aus zugänglich. Dank südwestlicher Ausrichtung genießen Sie hier Sonne bis in die Abendstunden – perfekt zum Entspannen, Essen im Freien oder Ausklingenlassen des Tages.

Weitere Räume:

- Diele
- Abstellraum
- Kellerraum
- Fahrradkeller
- Waschküche
- Tiefgaragenstellplatz

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse

Sonstiges

Sonstiges: Die Wohnung ist ab sofort frei und kann besichtigt werden. Das Bad soll im Laufe des Monats modernisiert werden. Der komplette Einzug ist ab nach der Modernisierung des Bads ab 01. März 2026 möglich.

Lage

Essen-Gerschede bietet eine gelungene Kombination aus grünem Wohnumfeld und urbaner Erreichbarkeit. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Gastronomie befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Verkehrsanbindung ist besonders attraktiv:

- S-Bahn-Anschluss Essen-Gerschede mit Direktverbindungen u. a. zum Essener Hbf
- Schnelle Anbindung an A40 und A42
- Gute Busverbindungen mit Bushaltestelle Richtung Borbeck und Oberhausen
- Flughafen Düsseldorf in ca. 30 Minuten erreichbar

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Terasse Ansicht 2



Flur

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Ansicht 1



Wohnzimmer Ansicht 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Ansicht 1



Schlafzimmer Ansicht 2

Exposé - Galerie



Küche Ansicht 1



Küche Ansicht 2

Exposé - Galerie



Abstellraum



Bad Ansicht 1

Exposé - Galerie



Bad Ansicht 2

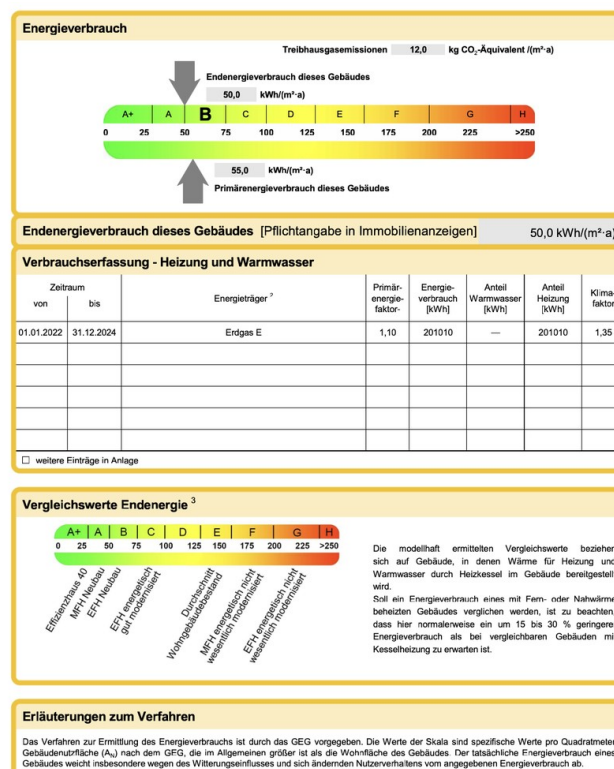


Bad Ansicht 3

Exposé - Galerie

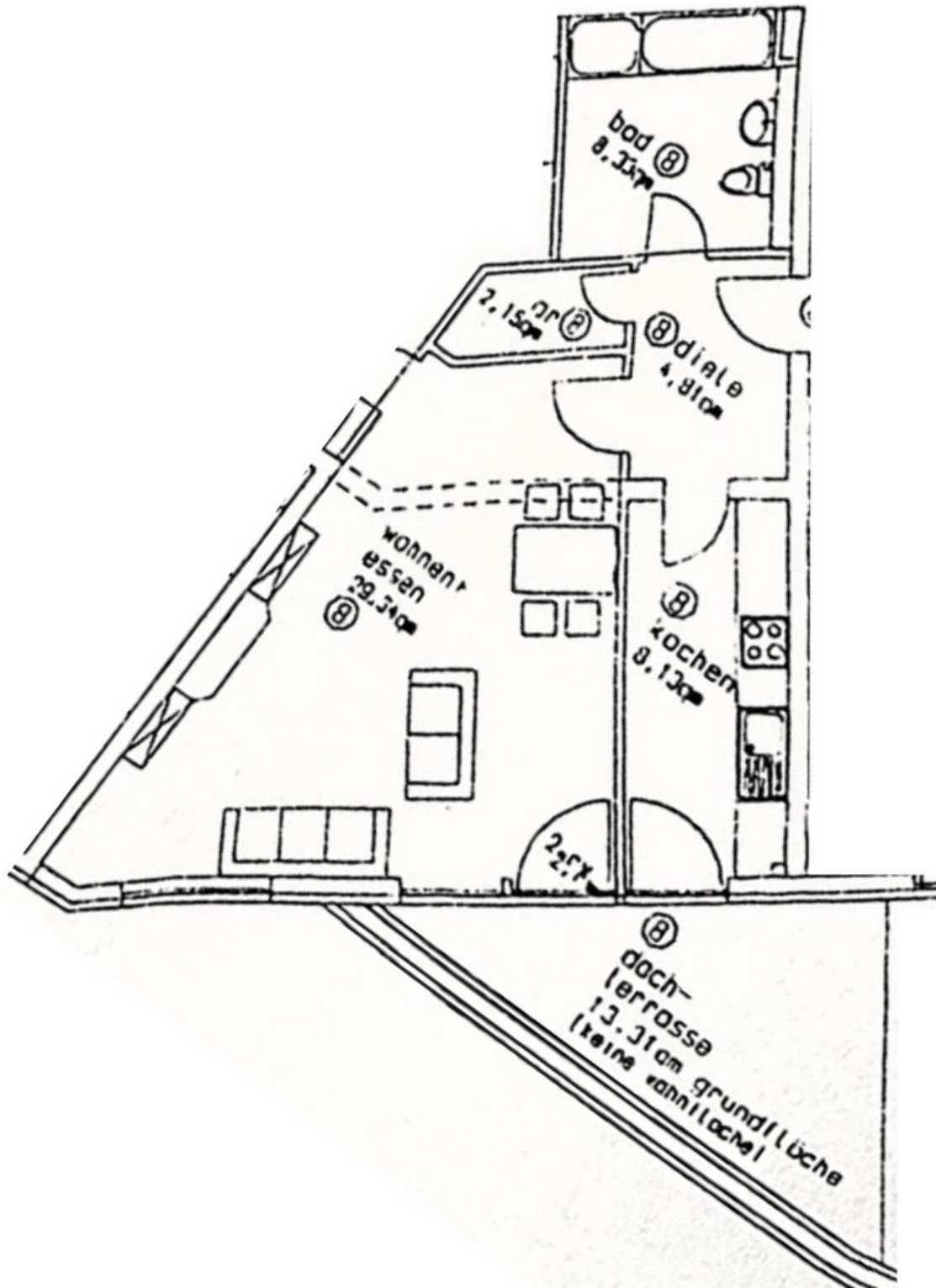


Tiefgaragenstellplatz



Energieausweis Klasse B

Exposé - Grundrisse



Grundriss