

Exposé

Dachgeschosswohnung in Essen

Ruhige Citylage: Schöne 2-Raum KDB im DG -ideal für Singles



Objekt-Nr. OM-431472

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **430 € + NK**

Ansprechpartner:
St. Ossowski

Waldthausenstraße 41
45127 Essen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1961	Mietsicherheit	1.290 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.06.2026
Wohnfläche	43,85 m²	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	6,00 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	73 €	Etage	4. OG
Heizkosten	51 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	124 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die renovierte, gut geschnittene 2 Raum Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten, ständig instandgehaltenen Mehrfamilienhauses im Ostviertel. In dem Haus befindet sich außerdem eine allgemeinmedizinische Arztpraxis. Die Fassade wurde neu gestrichen und die Balkone saniert. Das Dach wurde neu eingedeckt und gut gedämmt, sodass der Energieverbrauch weiter gesenkt werden konnte.

Ausstattung

Die rd. 44 qm große Wohnung umfasst ein geräumiges Wohnzimmer und ein Schlafzimmer zum ruhigen Innenhof gelegen. Außerdem gibt es eine Küche und ein modernes saniertes Badezimmer mit Fenster und Badewanne. Die Küche ist mit einem neuen weißen Fliesenspiegel versehen und bietet noch Platz für einen kleinen Frühstückstisch. Die Böden sind mit Laminat, hochwertigem Vinylboden und Natursteingranitfliesen ausgestattet. Alle Räume haben hochwertige Velux-Fenster. Der Waschmaschinenanschluss befindet sich im Badezimmer, und es steht ein gemeinschaftlicher Trockenboden zur Verfügung. Zentrale Fernwärmeheizung und Wasseraufbereitung per Durchlauferhitzer. Zur Wohnung gehört ein separater Kellerraum. Kabel-/Internetanschluss über Vodafone verfügbar.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller

Sonstiges

Die Wohnung wird privat direkt durch den Hauseigentümer vermietet. Als private Vermieter suchen wir einen sympathischen, ruhigen Mieter/-in für ein langfristiges Mietverhältnis. Haustiere nach Vereinbarung.

Um eine Vorauswahl für die Besichtigungstermine treffen zu können, bitten wir Sie um folgende freiwillige Angaben:

Mit wie vielen Personen möchten Sie einziehen?

In welchem ungefähren Bereich liegt Ihr monatliches Netto-Haushaltseinkommen?

In welchem Beschäftigungsverhältnis stehen Sie (z. B. unbefristet, befristet, Studium)?

Hinweis: Formale Nachweise (Mieterselbstauskunft, Gehaltsabrechnungen der letzten 3 Monate, Schufa-Auskunft, Mietschuldenfreiheitsbescheinigung des bisherigen Vermieters) benötigen wir erst, wenn Sie nach der Besichtigung in die engere Auswahl für den Mietvertrag kommen.

Lage

Besonders hervorzuheben ist die zentrale aber dennoch ruhige Lage: In einer ruhigen Seitenstraße in Rathausnähe und unweit des Zentrums und der Uni gelegen mit idealer Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und an den Hauptbahnhof.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	126,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Zentrale aber ruhige Lage

Exposé - Galerie



Saniertes Bad mit Natursteinbo



Großes Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnz. mit viel Stellfläche



Helles WZ mit großen Fenstern

Exposé - Galerie



Schlafzimmer zum Innenhof



Schlafzimmer mit Laminat

Exposé - Galerie



Küche mit Laminat



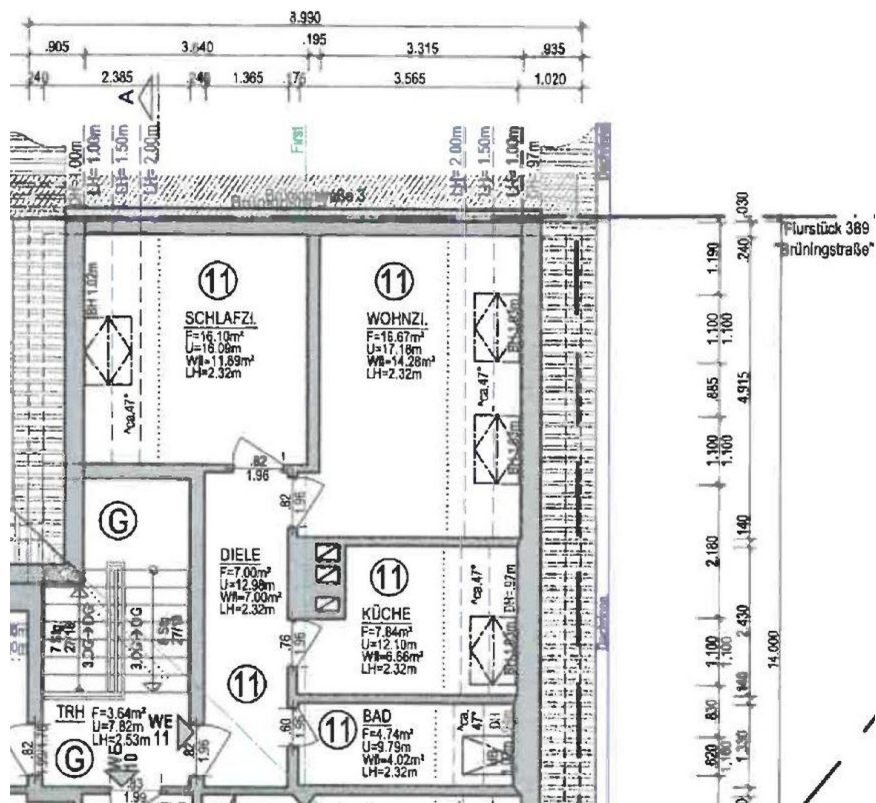
Küche mit weißem Fliesenspiegel

Exposé - Galerie



Diele

Exposé - Grundrisse



Grundriss DG rechts