

Exposé

Wohnung in Essen

Frisch renovierte Altbauwohnung in Seitenstraße und unmittelbarer Uniklinik-Nähe in Holsterhausen



Objekt-Nr. OM-434899

Wohnung

Vermietung: **745 € + NK**

Melanchthonstr.
45147 Essen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1935	Mietsicherheit	2.250 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.04.2026
Wohnfläche	68,00 m²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	8,00 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	140 €	Etage	2. OG
Heizkosten	110 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	250 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir vermieten diese schöne Wohnung im 2. OG eines ruhigen 8-Parteien-Hauses, die aktuell renoviert und hiernach wieder erstvermietet wird. Die hohen Räume und die weiß lackierten Holztüren vermitteln den Altbau-Charme.

Die Wohnung besteht aus einem großzügigen Eingangsbereich, über den Flur gelangen Sie in ein erstes Arbeits- oder Schlafzimmer, ein Wohn- und Esszimmer und ein weiteres Schlafzimmer (alle hell und geräumig). Die Küchennische befindet sich im Wohnzimmer, hier können Sie Ihre Küche installieren. Das Badezimmer hat eine großzügige Dusche, ein WC und Waschbecken, es ist modern weiß gefliest und hat auch einen neuwertigen Durchlauferhitzer.

Im Flur und Wohnzimmer liegt Ahornparketboden, in den beiden Schlafzimmern wird schöner Laminat-/Vinylboden verlegt, das Badezimmer ist bereits modernisiert und modern und hell weiß gefliest.

Bitte beachten Sie, dass die Bilder den noch unrenovierten Status zeigen. Momentan finden die Arbeiten statt, sodass Sie zum 01.04.2026 einziehen können. Die Wohnung wird vor Ihrem Einzug noch tapeziert und komplett weiß gestrichen.

Sämtliche Elektroleitungen wurden in 2026 renoviert, in 2025 wurde darüber hinaus eine aufwändige Strangsanierung mit Erneuerung der Frischwasser- und Abwasserleitungen durchgeführt.

Das heißt, Sie haben den Charme einer Altbauwohnung, aber eine moderne und zeitgemäße Ausstattung.

Ein abgetrennter Keller mit Holzverschlag gehört ebenso zur Wohnung.

Energieträger: Gas.

Eine professionelle und hilfsbereite Essener Hausverwaltung verwaltet Ihre Wohnung und die gesamte Wohnanlage.

Wir freuen uns über Ihr Interesse.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Duschbad

Sonstiges

Nach zwei Jahren steigt die Kaltmiete einmalig um 45 Euro / Monat.

Lage

Die Wohnung liegt in der Melanchthonstraße, in fußläufiger und unmittelbarer Nähe (ca. 200 m) zum Universitätsklinikum Essen. Die Anbindung ist darüber hinaus exzellent. Die Haltestelle Holsterhauser Platz liegt direkt um die Ecke.

In unmittelbarer Nähe ist ein neuer Edeka-Supermarkt, ebenso ein DM. Die Infrastruktur wird ergänzt durch Bäcker, Apotheken, Restaurants und Trinkhallen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	115,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie

Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer, zurück



Wohn- und Esszimmer

Exposé - Galerie

Küche links



Küche rechts



Küche

Küche, zurück



Küche

Exposé - Galerie

Diele



Diele, zurück



Flur

Zimmer Straßenseite



Zimmer Straßenseite, zurück



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie

Zimmer Hofseite



Zimmer Hofseite, zurück



Schlafzimmer 2

Bad mit WM-Stellplatz



Bad mit Durchlauferhitzer



Bad

Exposé - Galerie

Bad



Bad, zurück



Bad

Diele, zurück



Flur

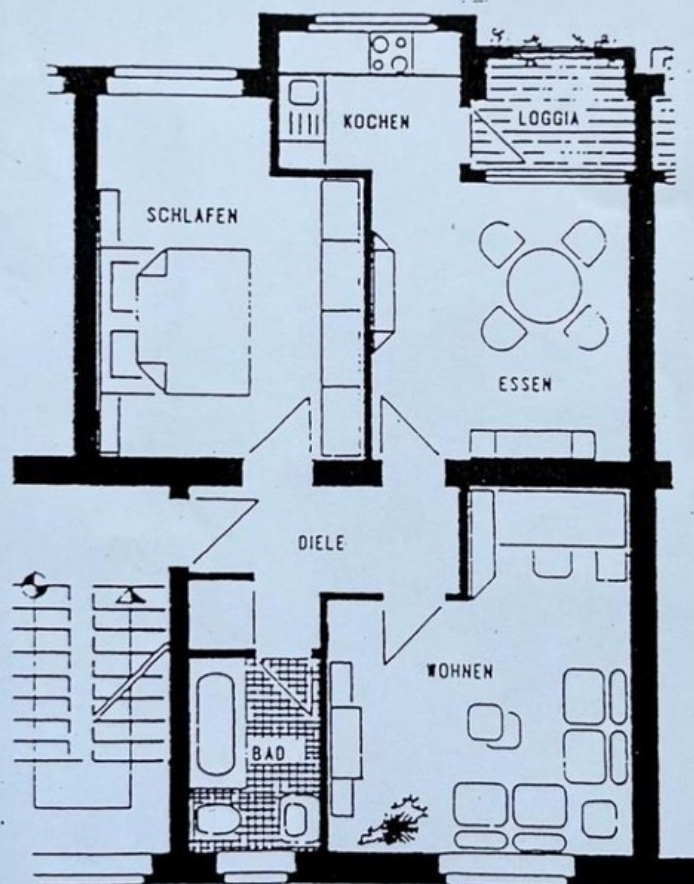
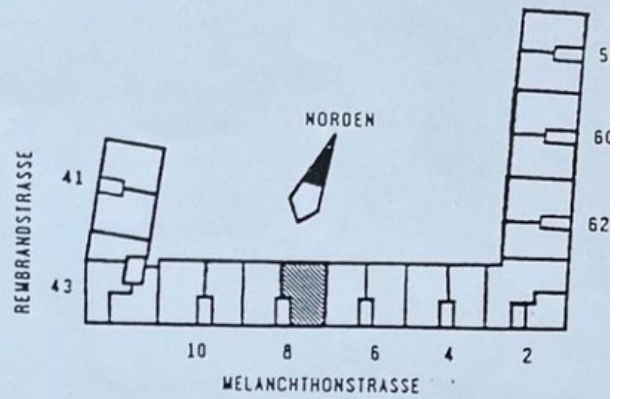
Diele



Flur

Exposé - Grundrisse

WE 49	I. OG
WE 50	II. OG
2 1/2 Raum	
1 Wohnraum.....	18,36 qm
2 Schlafrum.....	16,72 qm
3 Küche/Essplatz	18,93 qm
4 Bad	4,42 qm
5 Diele	6,79 qm
6 Loggia	1,85qm
Wohnfläche II.BVO	67,07 qm



Grundriss