

Exposé

Erdgeschosswohnung in Essen

**Erstbezug: Modernisierte Altbauwohnung,
Seniorenfreundlich, Barrierefrei, mit große Werkstatt**



Objekt-Nr. OM-438647

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.600 € + NK**

Ansprechpartner:
Arash

Kortwiese 14
45307 Essen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1889	Mietsicherheit	4.800 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,50	Übernahmedatum	01.05.2025
Wohnfläche	165,00 m²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	90,00 m²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	300 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	300 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese Wohnung liegt in einer sehr ruhigen, grünen Umgebung mit hervorragender Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Bahnhof und Autobahn.

Die ca. 165 m² große Erdgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten 7-Parteien-Haus und bietet einen eigenen, stufenlosen Eingang direkt von der Straße. Sie ist dadurch barrierefrei und ideal für Senioren, mobilitätseingeschränkte Personen oder Familien geeignet. Es gibt die Möglichkeit ein Behinderten Parkplatz vor der Wohnungstür wieder bei Stadt zu beantragen.

Sehr großer Hobbyraum von circa 90m², der auch als Werkstatt eingerichtet werden kann.

Auch ideal für Familien die oft im Homeoffice sind oder ein Gewerbe von zuhause betreiben und ruhige Räume brauchen.

Bei Interesse freuen wir uns über eine kurze Vorstellung (Personenzahl, Beruf, gewünschter Einzugstermin).

Ausstattung

Das gepflegte Gründerzeithaus aus dem Jahr 1889 besticht durch seine charakteristische Fassade und solide Altbausubstanz mit dicken Wänden und natürlicher Dämmung.

- 3 große Schlafzimmern
- Geräumige Wohnküche
- Modernes Badezimmer
- Große Wohnzimmer mit hohe decken
- 90qm Hobby Raum oder Werkstatt
- Große Fenster mit dreifach Verglasung, viel Licht mit Schallschutz und Rollladen
- Zusätzliches Gäste-WC
- Elektrik auf neuste stand.
- Direkter, barrierefreier Zugang von der Straße
- Neue Gasetagenheizung, Warmwasser über Durchlauferhitzer
- Die dicken Altbauwände sorgen für eine sehr gute Dämmung und niedrige Heizkosten

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

300€ Betriebskostenvorauszahlung ist ein Schätzung für ein 4 Personen Haushalt

Lage

- Sehr ruhige, grüne Umgebung
- Düsseldorf binnen 35 Auto Minuten zu erreichen
- Öffentliche Verkehrsmittel in ca. 5 Minuten erreichbar
- Kray-Bahnhof in ca. 10 Minuten Fußweg

- Autobahnanschluss (A40) weniger als 5 Minuten entfernt
- Möglichkeit, einen Behindertenparkplatz direkt vor der Tür zu beantragen

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Stufenlose Eingang



Eingang von Strasse

Exposé - Galerie



Elektrik



Kleine Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kleine Schafzimmer



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer



Gäste WC

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Grosse Schafzimmer



Grosse Schafzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Haupt WC

Exposé - Galerie



Dusche



Foto Gallery

Exposé - Galerie



Foto Gallery



Foto Gallery

Exposé - Galerie



Eingang von Treppenhaus



Ansicht Strasseneingang

Exposé - Galerie



Ansicht Haupteingang