

Exposé

Wohnung in Essen-Südviertel Nähe City und Hauptbahnhof

2,5 Raum, Süd, Nähe City/Hbf., 1. OG, Balkon, Duschbad + Fenster, energetische Maßnahmen



Objekt-Nr. OM-443354

Wohnung

Vermietung: **615 € + NK**

Ansprechpartner:
Hilleke

Wiesenstr. 52
45128 Essen-Südviertel Nähe City und
Hauptbahnhof
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1955	Summe Nebenkosten	150 €
Etagen	4	Mietsicherheit	1.800 €
Zimmer	2,50	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	60,00 m ²	Übernahmedatum	01.05.2026
Nutzfläche	62,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	80 €	Etage	1. OG
Heizkosten	70 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es handelt sich um ein gepflegtes 9-Familienwohnhaus in ruhiger und doch zentraler Lage im Essener Südviertel und der dortige Wohnbereich ist mit Einbahnstraßen und Baumbeständen durchzogen. Das Objekt liegt in einer Sackgasse. Der Essener Hauptbahnhof und die dahinter liegende Innenstadt, sowie der Lidl, der auch am Wochenende geöffnet ist, sind fußläufig in 3-4 Minuten zu erreichen. Die Autobahnauffahrten auf die A 40 sind ebenfalls sofort erreicht. Von der Autobahn ist aber auf der Wiesenstraße nichts zu hören.

Das ruhige 9-Familienwohnhaus, in dem nur Einzelpersonen und drei Paare leben, also absolut ruhig, verfügt über eine Wärmedämmfassade der Außenwände. Der Dachboden und das Dach sind ebenfalls entsprechend neuzeitlich gedämmt. Das Haus verfügt über eine moderne Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung, so dass hier keine Stromfresser wie Durchlauferhitzer oder Untertischspeichergeräte vorhanden sind. Das Haus verfügt über eine neue Hauseingangstür mit Sprechanlagen in allen Wohnungen sowie einem frisch sanierten Treppenhaus mit neuen Wohnungseingangstüren, welche vor einigen Wochen erst erneuert wurden. Vor einigen Monaten wurden in allen Wohnungen die 2-fach verglasten Kunststoff-Fensterelemente gegen 3-fach verglaste energiesparende Fensterelemente erneuert mit entsprechenden Einbruchschutzmaßnahmen in RC2 Ausführung um hier weitere Energiekosten zu sparen. Glasfaser wurde im Zusammenhang mit der Treppenhaussanierung inzwischen bis zu den Wohnungen verlegt. Hinter dem Haus befinden sich die Grünflächen des Hausgartens. Jede Wohnung hat einen mieter eigenen Kellerraum. Die Waschmaschine kann im Waschmaschinenstellplatzraum im Keller oder auch in der Küche angeschlossen werden.

Ausstattung

Die Wohnung befindet sich im I. Obergeschoß. Zum Garten liegt der Balkon in Süd-Ost-Lage, welcher von der Küche aus erreichbar ist.

Im Wohnzimmer steht ab Mittag bis zum Sonnenuntergang die Sonne.

Das Bad verfügt über ein Fenster, WC-Topf, Waschbecken und eine Dusche. Der Balkon ist neuzeitlich gefliest und wurde vor einiger Zeit mit neuen Geländern einschl. Sicherheitsverglasungen versehen. Der Balkon ist windgeschützt, da er an den Seiten durch Hauswände begrenzt ist.

Es handelt sich um eine Wohnung mit viel Licht, dank der vielen Fenster und guten Stellmöglichkeiten. Der Fernsehempfang erfolgt über eine SAT-Anlage. In allen Räumen befinden sich neue Kunststoff-Fenster mit 3-fach Isolierverglasungen.

Vom Flur aus erreichbar sind Bad, Wohnküche, der große Wohnraum. Vom Wohnraum gelangt man in das kleinere Schlafzimmer und es kann gut quer gelüftet werden.

Für die Größe der Wohnung ist der Wohnraum sehr groß mit 2 x 2-flügeligen großen Fenstern. Auch die Wohnküche, von der man auf den Balkon gelangt ist sehr groß.

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Sonstiges

Vom Vermieter können bei Bedarf Möbel, z.B. die Küche und die Laminatböden innerhalb der Wohnung übernommen werden.

Die Haltung eines Hundes ist in der Wohnung nicht gestattet.

Die Wohnung ist nicht WG-tauglich.

Lage

Einbahnstraße mit vielen Baumbeständen. Eine ruhige und doch zentrale Lage im Essener Südviertel. Der Essener Hauptbahnhof und die dahinter liegende Innenstadt, sowie der Lidl, der auch am Wochenende geöffnet ist, sind fußläufig in 3-4 Minuten zu erreichen. Die Autobahnauffahrten auf die A 40 sind ebenfalls sofort erreicht. Von der Autobahn ist aber auf der Wiesenstraße nichts zu hören. Auch die Bahnanschlüsse Richtung Klinikum/Amtsgericht sind fußläufig in 2 Minuten zu erreichen, ebenfalls der Edeka, welcher in zwei Minuten zu Fuß zu erreichen ist.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	84,12 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon in den Garten



Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



Küche Zugang Balkon

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

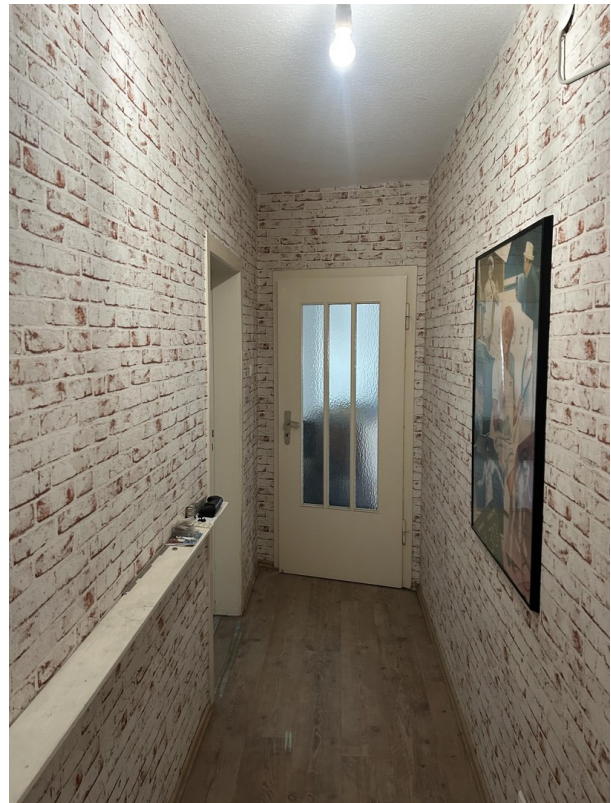
Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Eingangsflur



Eingangsflur

Exposé - Galerie



Bad hier noch alte Fenster

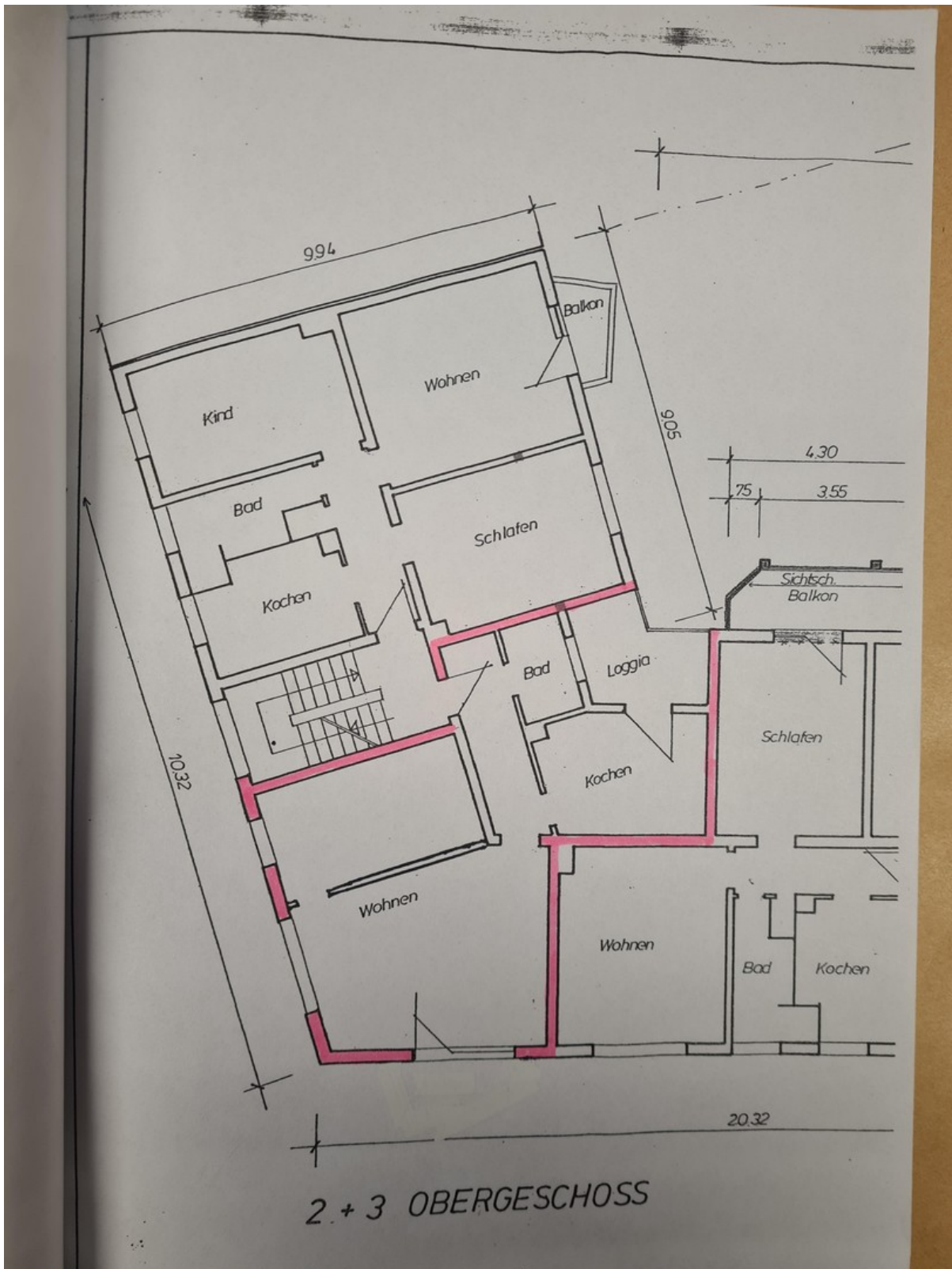


Bad mit Dusche und Fenster



Vorderfront noch alte Fenster

Exposé - Grundrisse



Grundriss rot markiert