

# Exposé

## Maisonette in Essen

**Traum-Maisonette-WHG mit SW-Balkon im Wohnpark Bredeney – nahe Stadtwald, Rüttenscheid, Baldeneysee**



Objekt-Nr. OM-443512

### Maisonette

Vermietung: **1.550 € + NK**

45133 Essen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1976	Mietsicherheit	4.650 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	99,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	12,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Öl	Etage	3. OG
Nebenkosten	297 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	110 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese große Maisonettewohnung im beliebten und gepflegten Wohnpark Bredeney verbindet eine grüne, sehr gefragte Lage mit einer alltagstauglichen Aufteilung über zwei Ebenen.

Genießen Sie ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum sonnigen Südwest-Balkon, eine moderne Küche, zwei hochwertige Bäder sowie ein flexibel oder kombiniert nutzbares Zimmer für Homeoffice, Kinderzimmer oder Gäste.

Besonders angenehm sind die sehr guten Lichtverhältnisse, der Blick ins Grüne, Balkon mit elektrischer Markise und die gepflegte Wohnanlage mit altem Baumbestand.

Im Überblick:

- ca. 99 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Maisonette über zwei Ebenen
- Wohnzimmer, separates flexibles Zimmer, Schlafzimmer
- 2 Bäder: unten Wannenbad mit Duschbereich, oben Duschbad
- Südwest-Balkon mit elektrisch ausfahrbarer Markise
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden, vor Kurzem renoviert
- sehr gute Lichtverhältnisse
- moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten und Waschmaschine
- Stab-Parkett
- trockener Keller ca 12 qm
- gemeinschaftlicher Waschraum
- Fahrradabstellraum
- Tiefgarage im Haus, sehr großer (!) Stellplatz vorhanden
- 3. Obergeschoss, kein Aufzug
- Ölzentralheizung mit Warmwasseraufbereitung

Sie sind umgeben von Ruhe, dem Singen der Vögel und dem Duft des Waldes. Der Baldeney See ist rund 2 km entfernt, der Waldspaziergang rund 100m und die Rüttenscheider Straße für Erledigungen und Schlemmen rund 1 km. Wer von allem das Beste und dazu noch Ruhe und praktisch keine Verkehrsgeräusche sucht, ist hier richtig.

## Ausstattung

Die Wohnung ist geschmackvoll eingerichtet: hochwertiges Parkett, geflieste Küche mit hochwertigen Geräten, darunter Kühl-/Gefrierschrank, Ceranfeld, Backofen und integrierte Waschmaschine.

Auch die beiden Bäder wurden modernisiert: unten mit Badewanne und optisch getrenntem Duschbereich, oben mit Dusche und WC. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Ölzentralheizung.

Im Alltag überzeugen zudem die praktischen Details: ein trockener Keller, ein gemeinschaftlicher Waschraum mit Waschmaschinen und Trocknern per Münzeinwurf sowie ein Fahrradabstellraum.

Zusätzlich ist ein sehr breiter Tiefgaragenstellplatz auf Kellerebene dabei, der über das Haus erreichbar ist.

Insgesamt ist diese Wohnung ideal für Menschen, die helle Räume, einen modernen Grundriss, grüne Ausblicke und ein gepflegtes Wohnumfeld suchen – eine Wohnung mit echter Wohnqualität, nicht nur auf den ersten Blick, sondern jeden Tag.

Wichtig: Die Wohnung wird ohne die in den Bildern gezeigte Möblierung vermietet. Diese dient nur der Illustration.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung liegt im bevorzugten Essener Süden in Essen-Bredeney.

Besonders attraktiv ist die Kombination aus grünem Umfeld und guter Alltagsanbindung: Der schöne Wald beginnt bereits auf der gegenüberliegenden Straßenseite, gleichzeitig ist die Rütterscheider Straße mit ihren Einkaufs- und Ausgehmöglichkeiten in fußläufiger Nähe.

Ebenso sind Kindergärten, Schulen, Ärzte sowie Bus und Straßenbahn im direkten Umfeld. Die Autobahnauffahrt Richtung Düsseldorf und in die übrigen Ruhrgebietsstädte ist in etwa 5 Minuten erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	104,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Blick aus dem Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer zum Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer



Bad mit Wanne und Dusche

# Exposé - Galerie



Küche mit Waschmaschine



Treppe nach oben



Hälfte des oberen Raums

# Exposé - Galerie

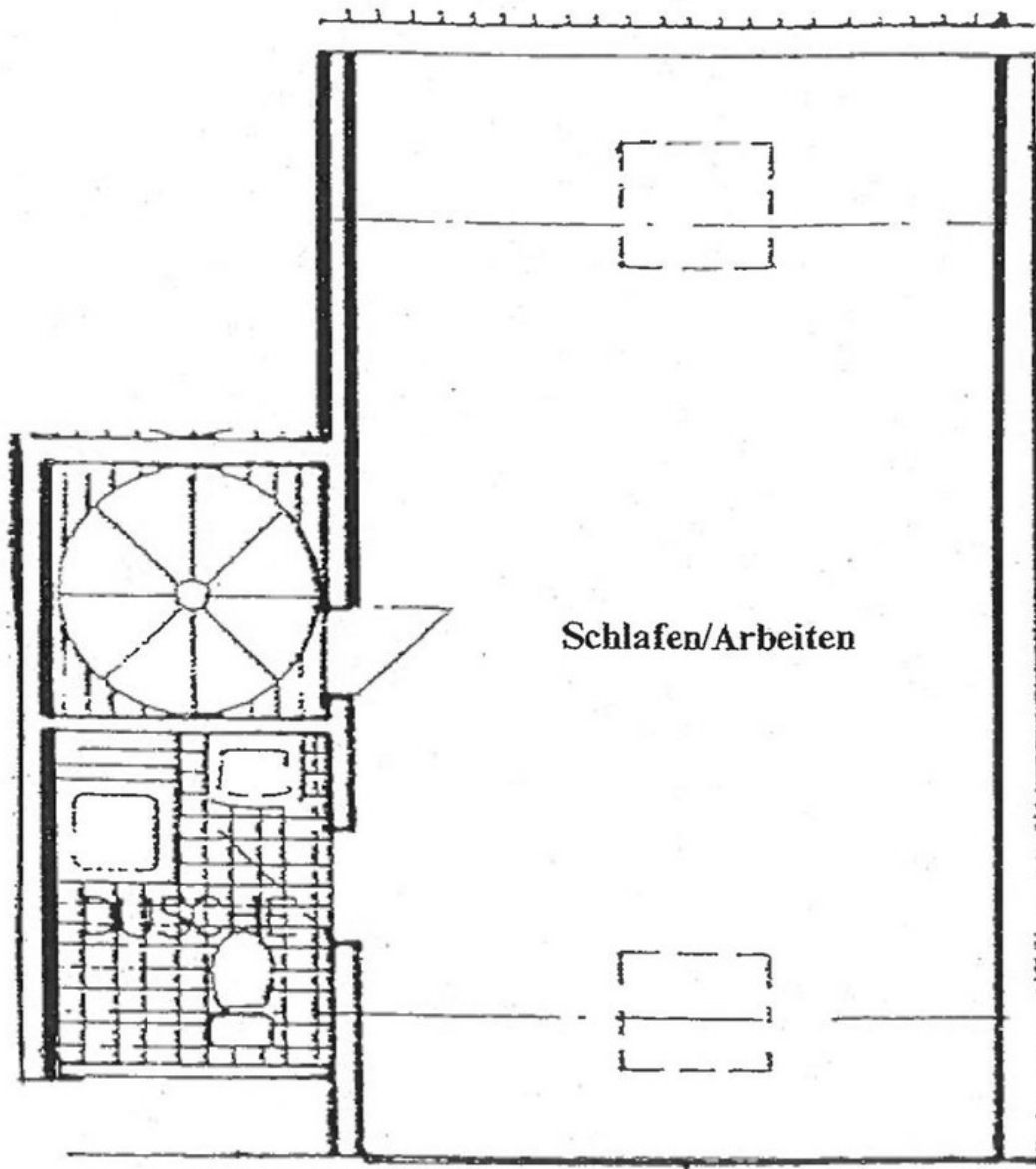


Dusche und WC oben



Blick ins Grüne und den Himmel

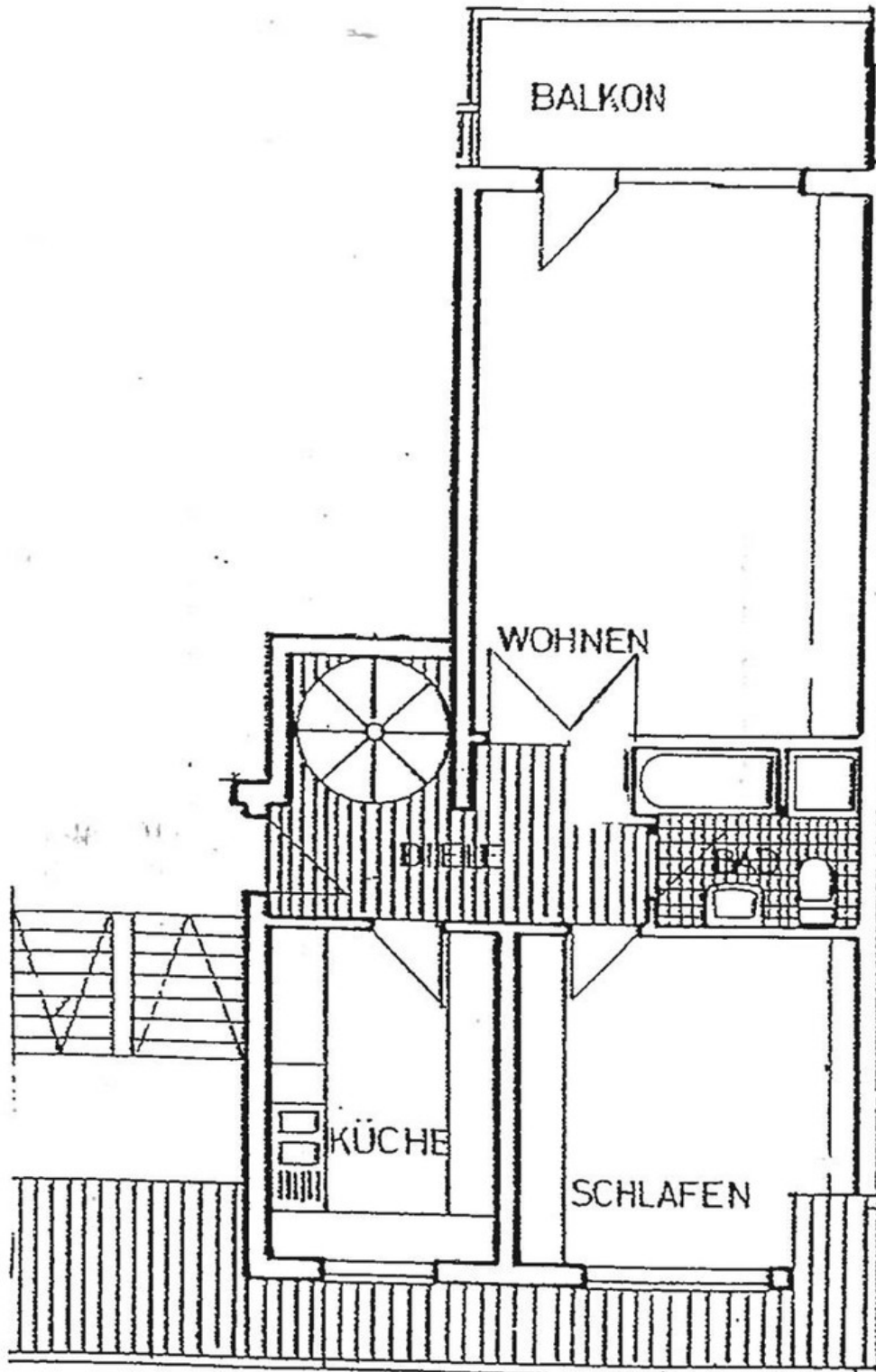
# Exposé - Grundrisse



## Spitzboden

Spitzboden mit eigenem Bad

# Exposé - Grundrisse



Wohnungseingang Ebene