

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Essen

### Frisch renovierte 3,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Gartennutzung



Objekt-Nr. **OM-444152**

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **560 € + NK**

Ansprechpartner:  
Robert Brohl

Von-Ossietzky-Ring 15  
45279 Essen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1972	Mietsicherheit	1.200 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,50	Übernahmedatum	01.05.2026
Wohnfläche	73,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	140 €	Badezimmer	1
Heizkosten	110 €	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	250 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Suchen Sie eine bezugsfertige Wohnung in ruhiger Lage mit Gartennutzung? Dann ist diese frisch sanierte 3,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Essen-Horst genau das Richtige für Sie!

Die Wohnung wurde 2026 komplett instandgesetzt: Die hochwertigen Parkettböden in Wohn- und Schlafzimmern wurden professionell abgeschliffen und neu versiegelt. In der Küche liegt pflegeleichter, moderner Vinylboden. Alle Zimmertüren und Zargen sind neu, sämtliche Wände frisch weiß gestrichen – Sie können sofort einziehen.

Besonders attraktiv: Der ruhige Innenhof mit gemeinschaftlichem Gartenbereich lädt zum Entspannen ein, während Sie dank S-Bahn (5 Min. zu Fuß) und Buslinien direkt vor der Tür die Essener Innenstadt in unter 15 Minuten erreichen.

Die Eigentümergemeinschaft plant kurzfristig eine Sanierung der Fenster.

## Ausstattung

- Edles Parkett im Wohnzimmer für ein stilvolles Wohnambiente
- Neuer Vinylboden in der Küche - pflegeleicht und modern
- Neue Türen und Türzargen in allen Zimmern
- Separate Abstellkammer für zusätzlichen Stauraum
- Badezimmer mit Badewanne – ideal zum Entspannen
- Neue, energieeffiziente Fenster kurzfristig vorgesehen
- Großzügiger Dachbodenbereich mit Trocken- und Staumöglichkeiten sowie ein kleiner Keller
- Gartennutzung im gemeinschaftlichen Hof

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Duschbad

## Sonstiges

Raummaße:

- Wohnzimmer:  $4,30 \times 4,85 = 20,85$  qm
- Schlafzimmer:  $3,45 \times 4,85 = 16,70$  qm
- Kinderzimmer:  $3,95 \times 3,20 = 12,60$  qm
- Küche:  $2,50 \times 3,20 = 8,00$  qm
- Bad:  $2,30 \times 2,25 = 5,20$  qm
- Flur :  $2,25 \times 4,10 = 9,20$  qm

Bitte beachten Sie: Dies ist ein Privatangebot. Makleranfragen werden nicht beantwortet.

## Lage

Das Objekt befindet sich in Essen-Horst, einem lebendigen und gut angebundenen Stadtteil mit angenehmer Wohnqualität. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: In unmittelbarer Nähe liegen die Buslinien 164, 184 und NE5, ebenso wie die S-Bahnhöfe Essen-Eiberg und Essen-Horst. So erreichen Sie die Essener Innenstadt oder das nahe gelegene Steele schnell und bequem – ob mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto.

Auch die Nahversorgung ist optimal: Zwei Supermärkte, Bäckereien, gemütliche Cafés und verschiedene Restaurants befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt und bieten alles für den täglichen Bedarf und darüber hinaus.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	137,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Blick ins Badezimmer



Wannenbad



Flur und Abstellkammer

# Exposé - Galerie



Sonniger Garten

# Exposé - Grundrisse

