

Exposé

Wohnung in Essen

Charmante, sanierte 3,5-Zimmer-Wohnung mit Garten in ruhiger Sackgassenlage – nahe Uni & City



Objekt-Nr. **OM-444540**

Wohnung

Vermietung: **535 € + NK**

45459 Essen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1959	Mietsicherheit	1.600 €
Zimmer	3,50	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	63,00 m ²	Zustand	renoviert
Nutzfläche	8,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	130 €	Etage	1. OG
Heizkosten	60 €	Heizung	Etagenheizung
Summe Nebenkosten	190 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese ansprechend ausgestattete und renovierte 3,5-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre ruhige Lage in einer Sackgasse sowie die Nähe zur Innenstadt und Universität. Auf ca. 63 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept, das Komfort und Wohnqualität perfekt vereint.

Highlights der Wohnung:

3,5 optimal geschnittene Zimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Hochwertige, moderne Design-Fußböden in allen Wohnräumen

Helles, stilvolles Tageslichtbad mit Fenster und Handtuchheizkörper

Sonniger, gepflegter Garten – ideal zum Entspannen

Ruhige Wohnlage ohne Durchgangsverkehr (Sackgasse)

Nur ca. 2,5 km zur Universität – bequem mit Fahrrad oder ÖPNV erreichbar

Zusätzlicher Kellerraum (ca. 9 m²) für ausreichend Stauraum

Integrierte Schrankwand im Kinder-/Arbeitszimmer

Ausstattung & Komfort:

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten, sanierten Zustand und bietet eine moderne Wohnatmosphäre. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht, während die durchdachte Aufteilung ein angenehmes Wohngefühl schafft.

Die Beheizung sowie Warmwasserversorgung erfolgen über eine eigene Gas-Etagenheizung. Dadurch haben Sie die volle Kostenkontrolle und zahlen ausschließlich Ihren tatsächlichen Verbrauch.

Für zusätzliche Sicherheit sorgt eine verstärkte Eingangstür mit zusätzlichem ABUS-Sicherheitsschloss.

Ausstattung

Heizungsart: Gas-Etagenheizung

Energieträger: Gas

Das Haus wurde 2016 nachträglich isoliert, was sich in der guten Energieeffizienz und einem geringen Gasverbrauch widerspiegelt

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller

Sonstiges

Wichtige Hinweise:

Vermietung ausschließlich an solvente Mieter mit eigenem Einkommen (nicht vom Amt)

oder bei Studenten mit einem Bürgen mit Einkommensnachweis.

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Nachricht zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Lage

Lage:

Die Wohnung liegt in einer besonders ruhigen Sackgasse mit sehr guten, kostenfreien Parkmöglichkeiten direkt in der Umgebung.

Ein besonderer Zukunftsvorteil: In unmittelbarer Nähe entsteht mit Essen 51 ein moderner neuer Stadtteil auf einer ehemaligen Industriefläche. Hier entwickeln sich neue Wohnquartiere, Grünflächen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote – ein attraktives Umfeld mit wachsender Lebensqualität.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen und hervorragender Anbindung macht diese Lage besonders attraktiv.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	125,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Arbeit/Kind



Arbeit/Kind mit Wandschränken

Exposé - Galerie



Helles Bad mit Stellplatz für



Hantuchheizkörper

Exposé - Galerie



Zentraler Flur



Flur mit Beleuchtung



Küche

Exposé - Galerie



Grundriss

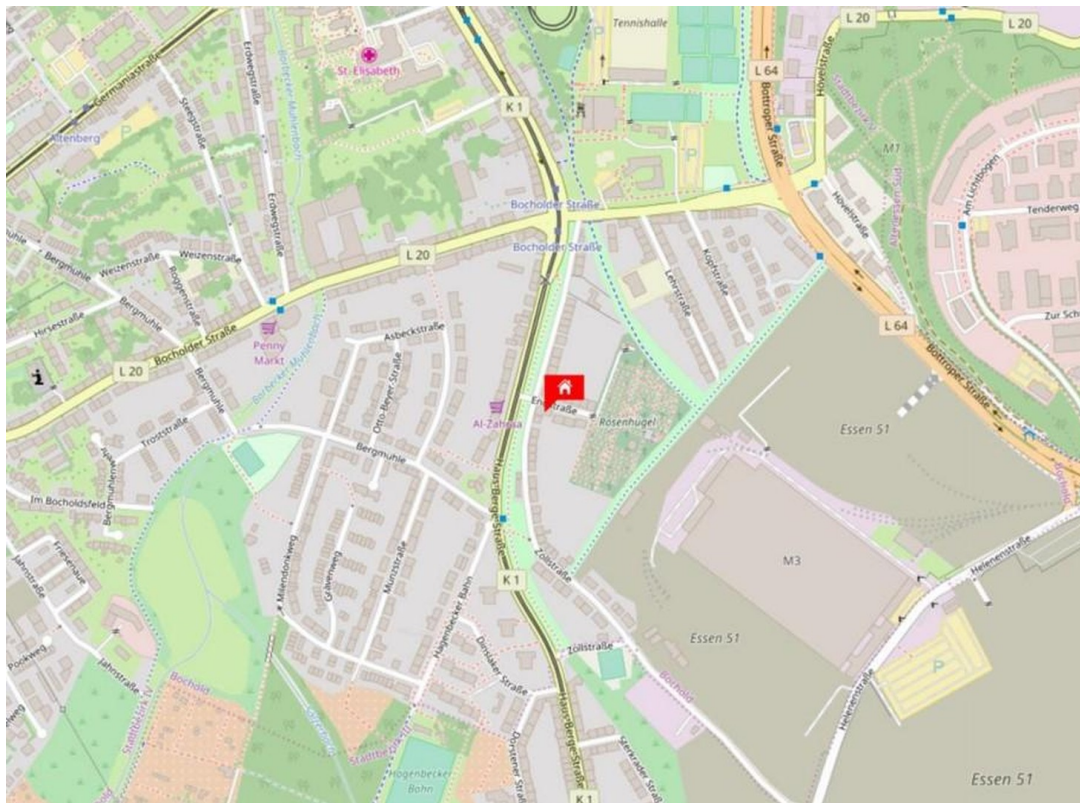


Gepflegter Garten

Exposé - Galerie



Frontansicht des Hauses



Lageplan