

# Exposé

## Souterrainwohnung in Essen

### Exklusive 2,5-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse & Stellplatz



Objekt-Nr. **OM-445076**

### Souterrainwohnung

Vermietung: **1.100 € + NK**

Ansprechpartner:  
Nikhil Malhotra

Mielesheide 4  
45133 Essen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1977	Mietsicherheit	2.200 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	2,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	95,52 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Strom	Badezimmer	1
Nebenkosten	175 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	175 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	25 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese großzügige und gepflegte 2,5-Zimmer-Souterrainwohnung mit rund 95,52 m<sup>2</sup> Wohnfläche besticht durch ihre ruhige, grüne Lage in Essen-Schuir/Bredene. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1977 mit insgesamt neun Parteien und überzeugt durch einen sehr durchdachten Grundriss, helle Räume und eine weitläufige Terrasse mit Zugang zum Gemeinschaftsgarten.

Über die einladende Diele gelangen Sie in sämtliche Räume der Wohnung: Das große Wohn-/Esszimmer mit rund 34 m<sup>2</sup> bietet viel Platz und gewährt direkten Zugang zur Terrasse. Die angrenzende Küche ist großzügig geschnitten und mit einer Einbauküche inkl. aller Elektrogeräte ausgestattet, die dem Mieter kostenfrei übergeben wird. Ein modernes Marmorbad mit Dusche sowie ein lichtdurchflutetes Schlafzimmer mit viel Platz runden das Raumangebot ab. Im Flur befinden sich praktische Einbauschränke, die zusätzlichen Stauraum bieten. Die Terrasse ist eine besondere Stärke der Wohnung – sie erlaubt entspannte Stunden im Grünen und ist über eine Natursteintreppe direkt mit dem Garten verbunden. Ein eigener Kellerraum mit Regalen sowie ein gemeinschaftlicher Fahrrad- und Waschaum runden das Angebot ab.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder Berufspendler, die eine ruhige, gepflegte und hochwertig ausgestattete Wohnung in exklusiver Lage suchen.

## Ausstattung

Merkmale der Wohnung:

- Elektro-Fußbodenheizung
- Parkettboden im Schlafzimmer (Eiche, 2020)
- Marmorbad (1993)
- Warmwasser über Durchlauferhitzer
- abschließbare, moderne Kunststofffenster (2016)
- Rollläden
- eigener Kellerraum + Fahrradkeller
- gemeinschaftlicher Waschaum

Die Terrasse mit direkt angeschlossenem Gemeinschaftsgarten stellt ein besonderes Highlight dar und erweitert den Wohnraum ideal ins Grüne.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Zur Wohnung gehört außerdem ein eigener Stellplatz, der rechts neben den Garagen im Hinterhof liegt und verpflichtend für 25 € monatlich mit angemietet wird.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Essens – im grünen Stadtteil Schuir, unmittelbar angrenzend an Essen-Bredene. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Wiesen, Feldern, Wäldern und einer insgesamt sehr ruhigen, naturnahen Atmosphäre. Gleichzeitig profitieren Sie von der exzellenten Anbindung an die städtische Infrastruktur der benachbarten Stadtteile Bredene und Kettwig, die ein vielfältiges Einkaufs-, Gastronomie- und Freizeitangebot bieten.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Bushaltestelle „Bredeneyer Friedhof“ ist nur rund 80 m entfernt und bietet schnelle Verbindungen zum Verkehrsknotenpunkt Essen-Bredeney sowie in zahlreiche umliegende Stadtteile. Weitere Haltestellen wie „Aseyweg“ oder „Karstadt HV“ liegen ebenfalls im Nahbereich und erweitern die ÖPNV-Erreichbarkeit ideal.

Der tägliche Bedarf lässt sich problemlos in der Umgebung decken. Auf der Bredeneyer Straße befinden sich mehrere Apotheken, sodass eine hervorragende medizinische Grundversorgung gewährleistet ist. Ergänzt wird dies durch Allgemeinmediziner, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind, sowie weitere Facharztpraxen in direkter Umgebung. Zusätzlich stehen auf der Bredeneyer Straße verschiedene Geschäfte, Restaurants sowie Lebensmittel-Discounter zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight der Lage ist die Nähe zum Baldeneysteig und dem beliebten Baldeneysee, die nur rund 4 km entfernt liegen und zu den schönsten Naherholungsgebieten des Ruhrgebiets gehören. Spaziergänger, Jogger, Radfahrer und Naturliebhaber finden hier ideale Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten – sowohl am Wasser als auch auf den Höhenwegen mit Blick über das Ruhrtal.

Über die in wenigen Minuten zu erreichende Autobahn A52 besteht zudem eine schnelle regionale und überregionale Anbindung in Richtung Düsseldorf, Ruhrgebiet und Münsterland. Wer ruhiges Wohnen im Grünen schätzt, gleichzeitig aber urban angebunden bleiben möchte, findet in dieser Lage die perfekte Kombination aus Natur, Komfort und Mobilität.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	97,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Diele

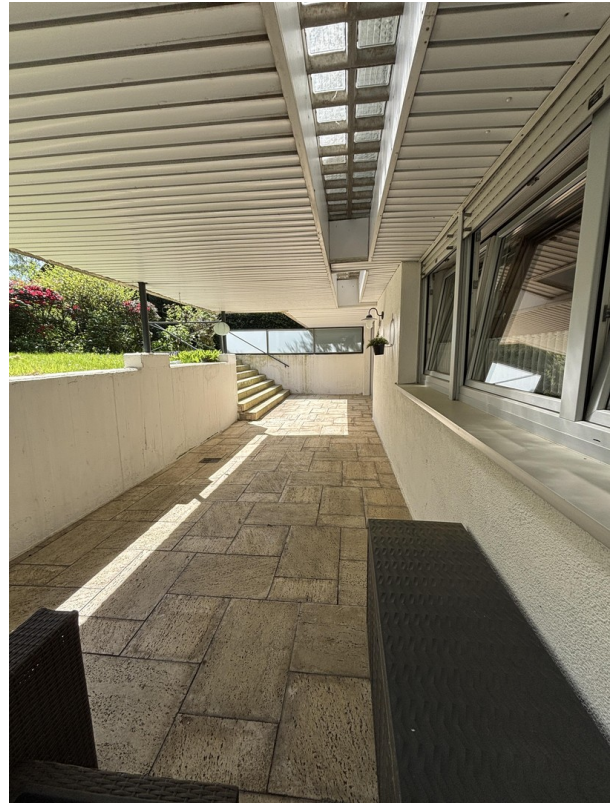


Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Terrasse



Gemeinschaftsgarten

# Exposé - Galerie



Hausansicht



Hauseingang

# Exposé - Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich

**Gartengeschoss**  
Grundriss