

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Essen

### Helle 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung



Objekt-Nr. OM-446528

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **513 € + NK**

Ansprechpartner:  
D. Schlichterle

Scheppmannskamp 9  
45357 Essen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1970	Mietsicherheit	1.539 €
Zimmer	3,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	73,27 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	155 €	Badezimmer	1
Heizkosten	80 €	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	235 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Essen befindet sich diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss (2. Obergeschoss) mit einer Wohnfläche von 73,27 m<sup>2</sup>.

Das großzügige und lichtdurchflutete Wohnzimmer bildet den zentralen Wohnbereich und bietet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett sowie zusätzliche Schrankflächen.

Ein weiteres Zimmer eignet sich flexibel als Kinderzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder Ankleide.

Die separate Küche ermöglicht eine funktionale Einrichtung.

Das Tageslichtbad ist zeitlos weiß gefliest und mit einer Badewanne ausgestattet.

Ein geräumiger Flur mit integrierter Abstellkammer sorgt für zusätzliche Staufläche und eine klare Raumstruktur.

Ergänzend steht Ihnen ein zusätzlicher Kellerraum zur Verfügung, der weiteren praktischen Stauraum bietet.

Die Wohnung ist bereits leergezogen und kann kurzfristig übernommen werden.

Optional kann eine Garage direkt hinter dem Haus für monatlich 70,00 € angemietet werden.

## Ausstattung

- 3 gut geschnittene Zimmer auf ca. 72 m<sup>2</sup>
- Großzügiges, helles Wohnzimmer mit ca. 25 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer mit ca. 16 m<sup>2</sup>
- Weiteres Zimmer (ca. 12 m<sup>2</sup>) flexibel nutzbar als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer
- Separate Küche mit ca. 9 m<sup>2</sup>
- Tageslichtbad, zeitlos weiß gefliest, mit Badewanne
- Geräumiger Flur mit praktischer Abstellkammer
- zusätzlicher Keller
- Laminatboden in den Wohnräumen
- Dachgeschoss (2. Obergeschoss)
- Wohnung bereits leergezogen – kurzfristige Übernahme möglich
- Optional Garage direkt hinter dem Haus für 70,00 € monatlich

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Vollbad

## Sonstiges

Bitte beachten Sie, dass nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) berücksichtigt werden können.

Alle Angaben in dieser Anzeige beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird nicht übernommen.

Solange diese Anzeige online ist, ist die Wohnung noch verfügbar.

## Lage

In einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Essen befindet sich diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss (2. Obergeschoss) mit einer Wohnfläche von 73,27 m<sup>2</sup>.

Das großzügige und lichtdurchflutete Wohnzimmer bildet den zentralen Wohnbereich und bietet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett sowie zusätzliche Schrankflächen.

Ein weiteres Zimmer eignet sich flexibel als Kinderzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder Ankleide.

Die separate Küche ermöglicht eine funktionale Einrichtung. Das Tageslichtbad ist zeitlos weiß gefliest und mit einer Badewanne ausgestattet. Ein geräumiger Flur mit integrierter Abstellkammer sorgt für zusätzliche Staufläche und eine klare Raumstruktur.

Die Wohnräume sind mit Laminatboden ausgestattet. Die Wände werden vor Übergabe frisch gestrichen, sodass die Wohnung in einem gepflegten Zustand übergeben wird.

Die Wohnung ist bereits leergezogen und kann kurzfristig übernommen werden.

Optional kann eine Garage direkt hinter dem Haus für monatlich 70,00 € angemietet werden.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	150,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Gäste-, Kinder- oder Arbeit

# Exposé - Galerie



Küche



Vollbad mit Fenster

# Exposé - Galerie



geräumiger Flur



Aussicht

# Exposé - Grundrisse

