

Exposé

Wohnung in Essen, Ruhr

Traumhafte & Stilvolle Altbau-Whg mit mediterranem Flair – 3,5 Zimmer Balkonwohnung in Südwestlage



Objekt-Nr. OM-448062

Wohnung

Vermietung: **1.390 € + NK**

Ansprechpartner:
Tobias Kühndahl

Viehauser Berg 31
45239 Essen, Ruhr
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1911	Summe Nebenkosten	200 €
Etagen	4	Mietsicherheit	4.170 €
Zimmer	3,50	Übernahme	sofort
Wohnfläche	86,00 m ²	Zustand	modernisiert
Nutzfläche	4,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	120 €	Etage	2. OG
Heizkosten	80 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese charmante und hochwertig modernisierte 3,5-Zimmer-Balkonwohnung im 2. Obergeschoss vereint den klassischen Altbaucharakter mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Sie erwartet eine durchdachten Raumaufteilung sowie eine hochwertige Ausstattung. Auf großzügigen ca. 86 m² Wohnfläche begeistert Sie ein stilvolles Zuhause mit durchdachtem Grundriss und viel Licht. Die Wohnung überzeugt durch ein mediterran warmes Ambiente und hochwertige Details, die das Wohnen besonders angenehm machen. Ideal für alle, die stilvollen Wohnkomfort in ruhiger Lage suchen.

Der Wohnbereich überzeugt durch einen sehr schönen, charakteristischen Erker, der dem Raum eine besondere Atmosphäre und viel Tageslicht verleiht. Große Fensterflächen sorgen insgesamt für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.

Der sonnige Balkon in Südwest-Ausrichtung ist von der Küche aus erreichbar und lädt dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu genießen. Von hier aus genießen Sie zudem eine unverbaubare Aussicht in Richtung Baldeysee.

Die Wohnung verfügt über zwei weitere gut geschnittene Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Die moderne Einbauküche (EBK) ist funktional ausgestattet und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein.

Das Badezimmer überzeugt mit zeitloser Gestaltung und ist mit einer Badewanne ausgestattet – perfekt für entspannte Momente nach einem langen Tag.

Typische Altbaumerkmale wie hohe Decken und großzügige Raumproportionen verleihen der Wohnung einen besonderen Charme, während moderne Ausstattungsdetails für zeitgemäßen Wohnkomfort sorgen. Besonders hervorzuheben ist, dass sowohl die Heizungsanlage als auch die Elektrik im Jahr 2026 vollständig erneuert wurden und somit dem neuesten technischen Standard entsprechen.

Ausstattung

- Heizung und Elektrik in der Wohnung NEU in 2026
- Wohnung ca. 86 m² – sofort bezugsfrei, nach Absprache
- Lage im 2. Obergeschoss
- Wohnbereich mit stilvollem Erker
- 6m² Balkon in Südwest-Ausrichtung (Zugang über die Küche)
- unverbaubare Aussicht Richtung Baldeysee
- moderne Einbauküche mit viel Stauraum
- Badezimmer mit Badewanne
- stilvoller Altbau mit modernem Komfort
- helle, freundliche Räume

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Diese Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die ein stilvolles Zuhause mit besonderem Charakter in begehrter Lage suchen.

Diese Balkonwohnung ist eine einzigartige Gelegenheit, stilvoll und komfortabel zu wohnen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem Schmuckstück und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Ihr neues Zuhause erwartet Sie!

Wichtiger Hinweis:

Lage

Die Wohnung befindet sich in Essen-Werden, einem der beliebtesten und historisch geprägten Stadtteile im Süden von Essen. Am Rand der Altstadt gelegen, verbindet die Lage ruhiges Wohnen mit urbanem Flair und einer besonders hohen Lebensqualität.

Werden zeichnet sich durch seine charmante Altstadt, die Nähe zum Baldeneysee sowie zahlreiche Grünflächen aus und bietet eine ideale Kombination aus Natur und Stadtleben.

Infrastruktur & Verkehr:

Öffentliche Verkehrsmittel: Der Werdener Bahnhof ist in ca. 13 Minuten fußläufig erreichbar und bietet eine gute Anbindung an das Essener Stadtzentrum sowie die umliegenden Städte.

Einkaufsmöglichkeiten: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien sowie Cafés und Restaurants befinden sich in der nur ca. 5 Minuten entfernten Altstadt.

Freizeit & Erholung: Der nahegelegene Baldeneysee sowie zahlreiche Spazier- und Radwege bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung im Grünen.

Werden liegt in einer grünen Umgebung, die zu Spaziergängen, Jogging oder Fahrradtouren einlädt. Das Baldeneysee Stauwehr ist ebenfalls in ca. 13 Minuten fußläufig erreichbar.

Mehrere Parks, Naherholungsgebiete und der Ruhrtal-Radweg bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Sportvereine und lokale Kulturangebote sorgen für eine gute Freizeitgestaltung in der Nachbarschaft.

Bildung: Kindergärten, Schulen und weitere Bildungseinrichtungen sind in der Umgebung gut erreichbar und machen die Lage für Familien sehr attraktiv.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	84,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Ausblick Richtung Baldeneysee

Exposé - Galerie



Balkon



Küche

Exposé - Galerie



Küche Türe



Flur

Exposé - Galerie



Kinder- / Arbeitszimmer



Kinder- / Arbeitszimmer Fenster

Exposé - Galerie



Kinder-/ Arbeitszimmer Fenster



Kinder-/ Arbeitszimmer Türe

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Ausblick



Schlafzimmer Türe

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Erker



Erker

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Türe