

Exposé

Maisonette in Essen

Urban und naturnah wohnen in Bredeney: helle Maisonette mit 2 Bädern, Balkon & TG



Objekt-Nr. OM-454642

Maisonette

Vermietung: **1.510 € + NK**

Ansprechpartner:
Marta Gdanitz

45133 Essen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1976	Miete Garage/Stellpl.	110 €
Etagen	2	Mietsicherheit	4.650 €
Zimmer	3,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	99,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	12,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Öl	Etage	3. OG
Nebenkosten	177 €	Tiefgaragenplätze	1
Heizkosten	120 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	297 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Helle 3-Zimmer-Maisonette in Essen-Bredeney – ruhig, grün und bestens angebunden

Diese helle Maisonettewohnung im beliebten Essener Süden verbindet das, was viele heute suchen: ruhiges Wohnen im Grünen, gute Infrastruktur, kurze Wege nach Rüttenscheid, Holsterhausen, Werden und in die Innenstadt – und gleichzeitig genügend Raum für Arbeit, Rückzug und Alltag.

Auf ca. 99 m² Wohnfläche bietet die Wohnung zwei Ebenen, einen sonnigen Südwest-Balkon, zwei Bäder, eine moderne Einbauküche und einen sehr großen Tiefgaragenstellplatz im Haus. Dort können Sie barrierefrei z.B. noch 2 Fahrräder abstellen neben Ihrem PKW.

Sie eignet sich besonders gut für Paare, kleine Familien, Berufstätige mit Homeoffice, Kreative oder Menschen mit anspruchsvollem Berufsalltag, die nach Hause kommen und bewusst ruhig wohnen möchten.

Wohnen auf zwei Ebenen – mit Raum für Leben, Arbeiten und Rückzug

Der großzügige Wohnbereich ist hell, freundlich und öffnet sich zum Südwest-Balkon mit elektrischer Markise. Hier entsteht ein angenehmer Wohnmittelpunkt – mit Blick ins Grüne und Platz für Essen, Wohnen und Entspannen.

Neben dem separaten Schlafzimmer bietet die obere Ebene einen zusätzlichen Bereich, der flexibel genutzt werden kann: als Homeoffice, Gästezimmer, Kinderbereich, Atelier, Lesezimmer oder ruhiger Rückzugsort. Gerade diese Aufteilung macht die Wohnung deutlich vielseitiger als eine klassische 3-Zimmer-Wohnung.

Ein besonderer Vorteil im Alltag sind die zwei Bäder – eines auf der unteren Ebene und ein weiteres auf der oberen Ebene. Das ist komfortabel für Paare, Familien, Gäste oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten räumlich trennen möchten.

Die Wohnung auf einen Blick (Möblierung ist NICHT enthalten)

- ca. 99 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer auf zwei Ebenen
- helle Maisonettewohnung im Wohnpark Bredeney
- sonniger Südwest-Balkon mit elektrischer Markise
- moderne Einbauküche, hochwertige Markengeräte
- Integrierte Waschmaschine
- 2 hochwertige Bäder
- Parkett und Fliesen
- Kellerraum
- Fahrradabstellmöglichkeit
- gemeinschaftlicher Waschraum
- sehr großer Tiefgaragenstellplatz im Haus
- sofort bzw. flexibel verfügbar

Für wen diese Wohnung besonders gut passt

Diese Wohnung passt zu Menschen, die urban leben möchten, aber nicht auf Ruhe, Grün und Wohnqualität verzichten wollen.

Sie ist interessant für:

- Paare mit Platzbedarf
- kleine Familien
- Berufstätige mit Homeoffice
- Ärzt:innen, Klinikpersonal, Wissenschaftler:innen oder andere Menschen mit intensivem Arbeitsalltag
- Kreative, Freiberufler oder Selbstständige, die einen separaten Arbeits- oder Rückzugsbereich schätzen
- Menschen, die Bredeney, Rüttenscheid, Stadtwald und Baldeneysee in ihrem Alltag verbinden möchten

Die Wohnung ist kein anonymer Standardgrundriss, sondern bietet durch die zwei Ebenen eine klare Trennung zwischen Wohnen, Schlafen, Arbeiten und Rückzug.

Ausstattung

Wichtige Hinweise

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss ohne Aufzug. Das sollte zur persönlichen Lebenssituation passen.

Die auf den Fotos gezeigte lose Möblierung dient der Veranschaulichung und gehört nicht zum Mietumfang. Zur Wohnung gehören jedoch die Einbauküche, die integrierte Waschmaschine, Badmöbel, Markise sowie der Tiefgaragenstellplatz gemäß Vereinbarung.

Nebenkosten und Heizkosten bitte gemäß Anzeige beachten.

Die Erfahrung zeigt, dass die Wohnung aufgrund ihrer Lage besonders geringe Heizkosten hat.

Interesse?

Wenn die Wohnung zu Ihnen passt, schreiben Sie bitte kurz mit folgenden Angaben:

- Wer möchte einziehen?
- Ab wann suchen Sie eine Wohnung?
- Was machen Sie beruflich?
- Wird der Tiefgaragenstellplatz benötigt?
- Welche zwei Besichtigungstermine würden grundsätzlich passen?

So können wir Anfragen schnell und fair bearbeiten.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Essen-Bredeney – grün, ruhig und trotzdem nah am urbanen Leben

Bredeneu gehört zu den gefragten Wohnlagen im Essener Süden. Die Umgebung ist grün, gepflegt und angenehm ruhig. Gleichzeitig sind Rüttenscheid, Holsterhausen, Werden, Stadtwald und der Baldeneysee gut erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, ärztliche Versorgung, Schulen, Kitas, Freizeitmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsanbindung befinden sich in gut erreichbarer Nähe. Wer beruflich Richtung Universitätsklinikum, Rüttenscheid, Innenstadt, Werden oder Südviertel unterwegs ist, wohnt hier ruhig und trotzdem praktisch angebunden.

Besonders schön ist die Kombination aus Stadt und Natur: Nach der Arbeit schnell ins Grüne, am Wochenende Richtung Baldeneysee oder Stadtwald – und trotzdem nicht außerhalb wohnen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	104,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Blick auf den Balkon Markise

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Vollbad auf Ebene 1

Exposé - Galerie



Hochwertige Küche



Der Blick aus der Küche

Exposé - Galerie



Treppe nach oben



Obergeschoss



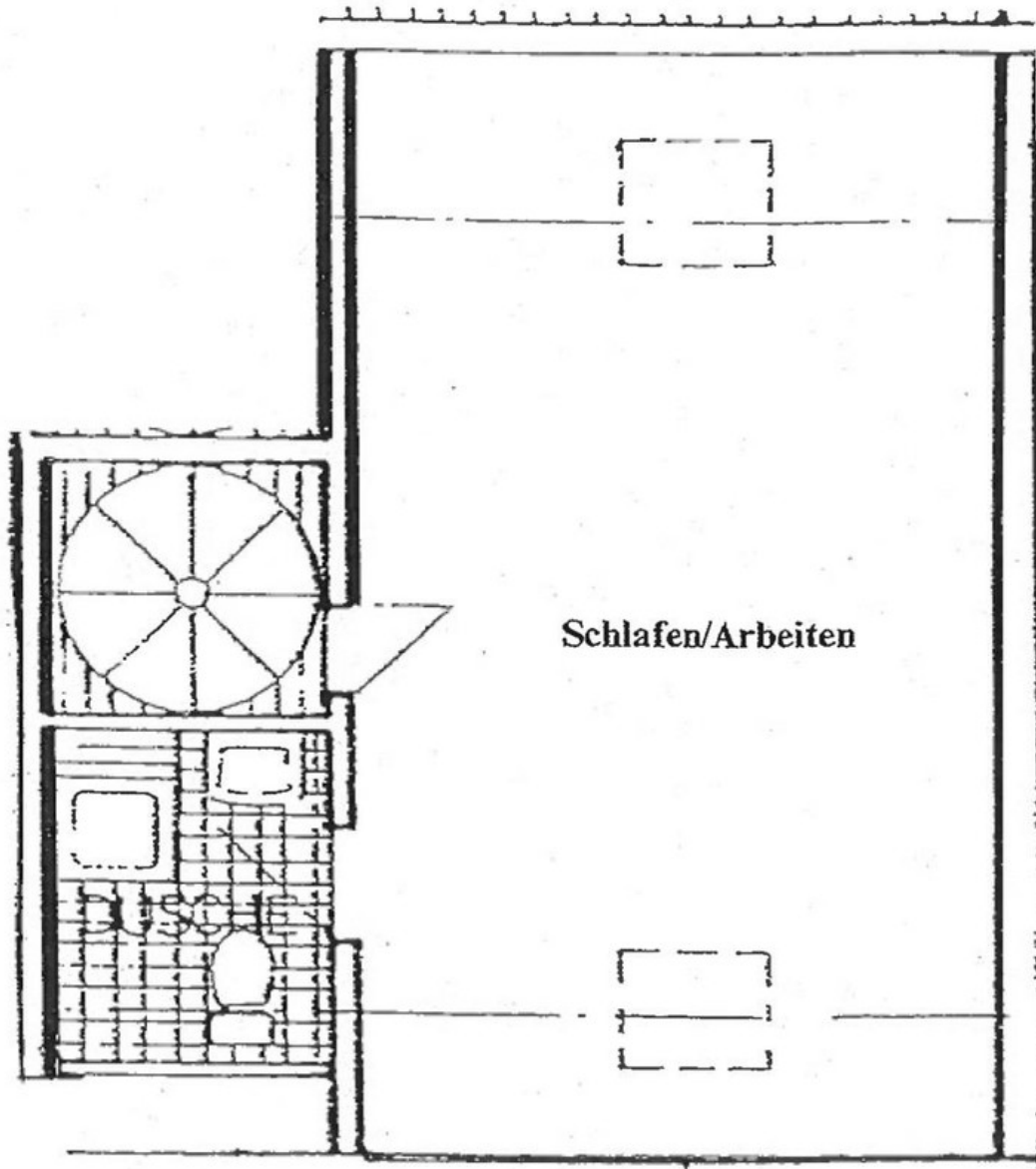
Obergeschoss Spitzboden

Exposé - Galerie



Toilette und Dusche Ebene 2

Exposé - Grundrisse



Maisonette Ebene 2 mit Bad