

Exposé

Erdgeschosswohnung in Essen

****Wunderschöner Altbau-Charme** 2-Zimmer mit Einbauküche, großer Terrasse und Garten nahe Uni-Klinik**



Objekt-Nr. OM-456176

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **520 € + NK**

Ansprechpartner:
Timur Elmali

45417 Essen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1909	Summe Nebenkosten	200 €
Etagen	1	Mietsicherheit	1.485 €
Zimmer	2,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	51,01 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	20,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	100 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese wunderschöne 2-Zimmer Altbau-Wohnung mit ca. 51 m² Wohnfläche wird derzeit umfassend saniert und präsentiert sich nach Abschluss der Arbeiten in einem charmanten Zustand.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung mit einem hellen Wohnzimmer, einem gemütlichen Schlafzimmer sowie einer separaten Küche mit Zugang zur großzügigen Terrasse. An die Terrasse anschließend besteht das Recht zur alleinigen Nutzung des Gartenbereichs. Ideal für Personen, die das Verweilen im Außenbereich mögen und einen Bereich zum Gärtnern wertschätzen. Eine Einbauküche mit Waschmaschine ist bereits vorhanden und im Mietpreis enthalten.

Das Tageslichtbad verfügt über ein Fenster und sorgt für eine angenehme Belichtung und Belüftung. Beheizt wird die Wohnung über eine Gasheizung.

Ein zusätzliches, absperrbares Kellerabteil bietet praktischen Stauraum für persönliche Gegenstände.

Die Wohnung wird unmöbliert vermietet und eignet sich ideal für Singles, Paare oder Berufstätige, die ein stilvolles Altbau-Zuhause mit Außenbereich suchen. Bis zum Einzug wird insbesondere der Außenbereich neu gefliest und die Wände im Außenbereich neu verputzt und gestrichen. Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten erwartet Sie ein attraktives und modernisiertes Wohnambiente.

Ausstattung

- Terrasse mit Garten
- 2 separate Zimmer
- modern und frisch saniert
- ca. 51 m² Wohnfläche
- EBK-Küche separat gelegen
- Tageslichtbad mit Fenster
- absperrbares Kellerabteil
- sofort bezugsfertig

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Bilder sind vor der Sanierung entstanden. Zur Besichtigung wird die Wohnung bereits vollständig saniert sein.

Es wird eine Staffelmiete vereinbart mit einer moderaten Erhöhung alle 2 Jahre zum Ausgleich der Inflation.

Wir bitten um Verständnis, dass nur Anfragen mit vollständigen Unterlagen/persönlichen Angaben bearbeitet werden.

Lage

Die Wohnung liegt im zentralen und gefragten Stadtteil Essen-Holsterhausen und bietet eine optimale Kombination aus urbanem Leben und ruhigem Wohnen.

In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die Nähe zum Universitätsklinikum Essen macht die Wohnung besonders attraktiv für medizinisches Personal oder Pendler.

Eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr in fußläufiger Entfernung ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Essener Innenstadt und angrenzender Stadtteile.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	184,76 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Terrasse mit privatem Garten

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie

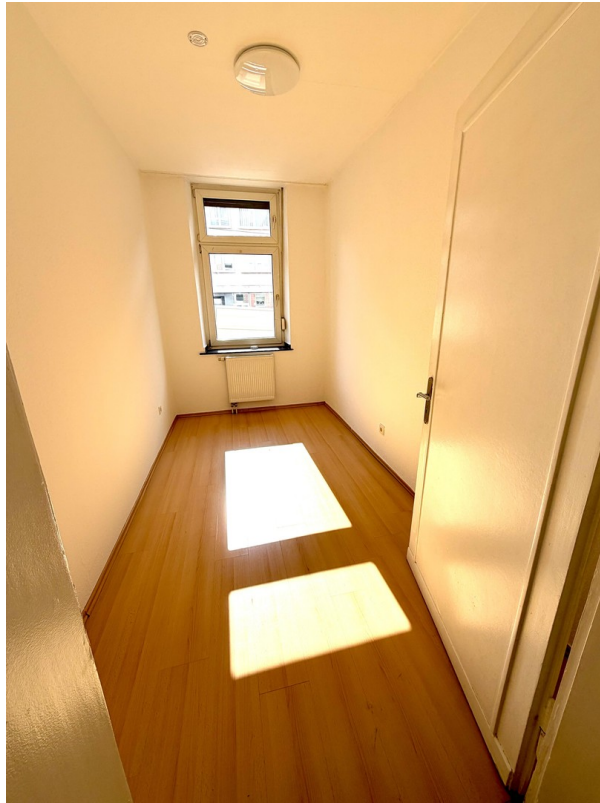


Küche



Küche mit Zugang Terrasse

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie

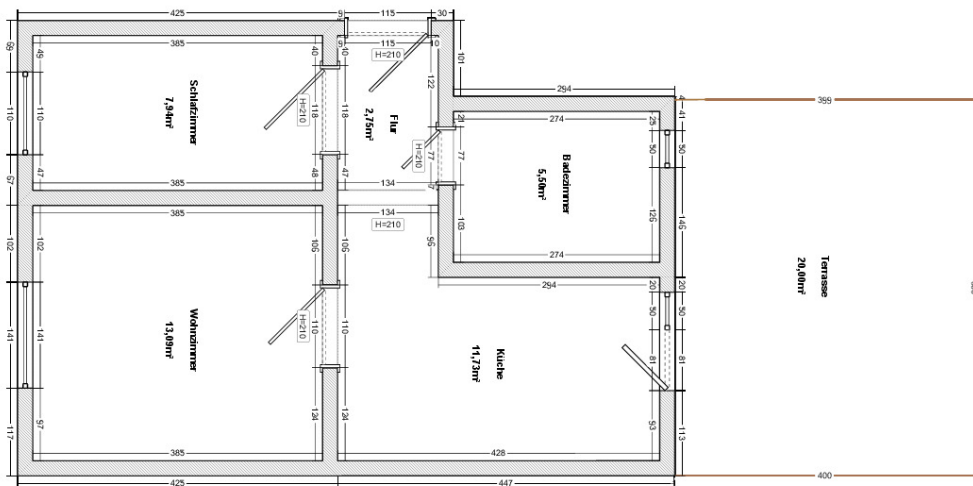


Badezimmer

Exposé - Grundrisse

Blatt 1

Grundriss, EG Wohnung, Rubensstraße, 45147 Essen



Exposé - Anhänge

1. Einrichtungsbeispiel

**EG-Wohnung -
Beispieleinrichtung**

