

Exposé

Erdgeschosswohnung in Essen

Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse, Garten & TG-Stellplatz in Essen-Überruhr-Hinsel



Objekt-Nr. **OM-457875**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **773 € + NK**

Ansprechpartner:
Ruppenthal

45277 Essen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1984	Mietsicherheit	2.319 €
Zimmer	2,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	70,90 m ²	Zustand	renoviert
Nutzfläche	73,89 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	116 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	100 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	216 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	75 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit 73,89m² Grundfläche befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus (32 Wohnungen) in ruhiger Wohnlage von Essen-Überruhr-Hinsel.

Zentraler Mittelpunkt der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer, von dem aus sowohl das Schlafzimmer und die Küche als auch der Zugang zur Terrasse und Garten gegeben ist. Die Terrasse lädt ebenso wie die Gartennutzung zum Verweilen und Entspannen ein.

Zur Wohnung gehören außerdem ein separater Kellerraum, zusätzliche Gemeinschaftskellerräume sowie ein separat anmietbarer Tiefgaragenstellplatz.

Ausstattung

Das neu sanierte, moderne Badezimmer ist zeitgemäß ausgestattet und verfügt über hochwertige Sanitärobjekte. Die Einbauküche mit Herd (ohne Kühlschrank und Spülmaschine), ist funktional integriert und ermöglicht einen direkten Einzug ohne zusätzlichen Aufwand. Die Küche kann gegen einen Preis von 600 Euro erworben werden.

Die gesamte Wohnung wurde frisch gestrichen, mit neuer Elektronik ausgestattet und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Fußboden:

Laminat, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Einbauküche

Sonstiges

Hinweis zum Grundriss: Der beigefügte Grundriss dient lediglich der Veranschaulichung und Orientierung. Alle Maße, Raumaufteilungen und Angaben sind ohne Gewähr und können von den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort abweichen.

Lage

Die Wohnung liegt im Essener Stadtteil Überruhr-Hinsel, geprägt von vornehmlich gepflegter Mehrfamilienhausbebauung. Es handelt sich um eine ruhige Wohnstraße. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Grün- und Erholungsflächen sind gut erreichbar. Die Einkaufsstraße in Essen-Steele und die Ruhr sind fußläufig in ca. 15 Minuten erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	118,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Bad



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer



Flur

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon & Garten

Exposé - Galerie



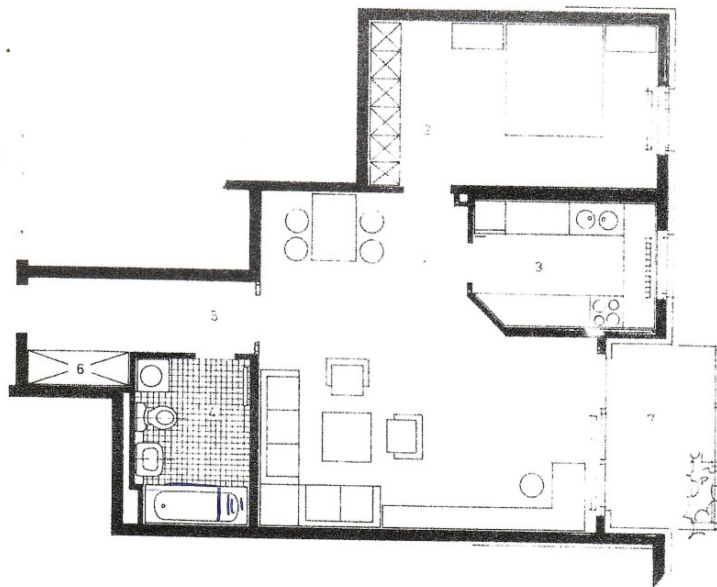
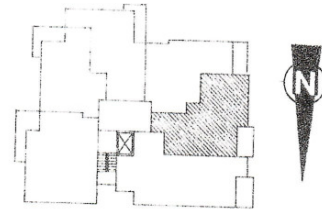
Flur



Eingang

Exposé - Grundrisse

ALISA-5



Planvorschlag

Maßstab 1:100

Wohnung 5 + 11

Typ 2-Raum	EG und I. OG
1. Wohnraum	31,76 qm
2. Schlafraum	15,69 qm
3. Küche	7,84 qm
4. Bad	6,54 qm
5. Diele	5,00 qm
6. Abstellraum	1,08 qm
7. Terrasse	5,98 qm
Grundfläche	73,89 qm

Loggienflächen und gedeckte Freisitze können nach der II. BVO bei der Wohnflächenberechnung nur zur Hälfte zum Ansatz gebracht werden. Deshalb beträgt die anrechenbare Wohnfläche

73,89 qm abzgl. 2,99 = 70,90 qm