

# Exposé

## Wohnung in Essen

### Gepflegte 3-Zimmerwohnung mit hochwertiger Einbauküche und sonnigen Balkon



Objekt-Nr. OM-458860

### Wohnung

Vermietung: **700 € + NK**

Fleherweg 21  
45279 Essen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1974	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	82,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Garagen	2
Summe Nebenkosten	100 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese charmante und hervorragend geschnittene 3-Zimmer

Etagenwohnung befindet sich in der zweiten Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr

1974 im begehrten Essener Stadtteil Horst. Auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 82 m<sup>2</sup> verbindet

dieses Objekt zeitlose Architektur mit modernem Wohnkomfort auf gehobenem Niveau.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie von einer einladenden Atmosphäre empfangen. Das absolute

Herzstück ist das lichtdurchflutete Wohnzimmer, welches direkten Zugang zum sonnigen Süd-West-Balkon

bietet. Ausgestattet mit einer praktischen Markise, lädt dieser perfekt ausgerichtete Außenbereich zu

entspannten Feierabendstunden und sonnigen Wochenenden ein. Ein besonderes Highlight: Der idyllische

Gemeinschaftsgarten steht Ihnen zur Mitbenutzung zur Verfügung und bietet Raum für Erholung im Grünen.

Die Wohnung wurde im Jahr 2024 umfassend modernisiert und frisch tapeziert sowie gestrichen. Ein neuer,

hochwertiger Vinylboden zieht sich elegant durch die Wohnräume und sorgt für ein zeitgemäßes, stilvolles

Ambiente. Die erstklassige Ausstattung glänzt zudem mit einer komfortablen elektrischen Fußbodenheizung

sowie elektrischen Rollläden im Wohn- und Schlafzimmer, die per Knopfdruck für perfekte Lichtverhältnisse

sorgen.

Neben dem geräumigen Schlafzimmer und einem flexibel nutzbaren dritten Zimmer (ideal als Kinderzimmer,

Büro oder Ankleide) bietet die Wohnung ein voll ausgestattetes Hauptbadezimmer mit gemütlicher

Badewanne. Ein separates, exklusives Gäste-WC mit integrierter Dusche maximiert den täglichen Komfort für

Sie und Ihre Gäste. Eine voll funktionsfähige, moderne Einbauküche ist bereits perfekt eingepasst und rundet

dieses attraktive Immobilienangebot ab.

## Ausstattung

Die Immobilie besticht durch ihre ruhige und dennoch hervorragend angebundene Wohnlage in Essen-Horst.

Dieser grüne Stadtteil vereint urbanes Leben mit hohem Freizeitwert. In unmittelbarer Nähe sorgt die S-Bahn

Linie S3 für eine schnelle und unkomplizierte Verbindung in die Essener Innenstadt sowie in die

benachbarten Metropolen des Ruhrgebiets.

Sämtliche Besorgungen des täglichen Bedarfs lassen sich bequem zu Fuß erledigen: Zwei gut sortierte

Supermärkte, zwei Traditionsbäckereien sowie gemütliche Cafés und Restaurants befinden sich in Gegend.

Für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung sorgen die nahegelegenen Park- und Grünanlagen, moderne

Fitnessstudios, zwei Bibliotheken sowie ein Kulturmuseum. Eine Postannahmestelle rundet die exzellente

Infrastruktur ab.

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Einbauküche

## Lage

✓ Wohnfläche: Großzügige 82 m<sup>2</sup> optimal aufgeteilt

✓ Heizung: Moderne, unsichtbare

Fußbodenheizung

✓ Balkon: Sonniger Süd-West Balkon mit Markise

✓ Komfort: Elektrische Rollläden (Wohn- &

Schlafzimmer)

✓ Böden: Hochwertiger, neuer Vinylboden (2024)

✓ Küche: Top-Einbauküche bezugsfertig vorhanden

✓ Sanitär: Hauptbad mit Wanne + Gäste-WC mit

Dusche

✓ Parken: 1 x eigene Garage + 1 x Außenstellplatz

✓ Stauraum: Eigener Kellerraum & separate

Waschküche

✓ Freizeit: Hauseigener Partykeller für

Feierlichkeiten

✓ Garten: Schöner Gemeinschaftsgarten im Grünen

✓ Zustand: Frisch tapeziert, gestrichen & top

gepflegt

# Exposé - Galerie



Balkon



Garten

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Gäste-WC Dusche

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Balkon

# Exposé - Galerie



Partyraum



Waschküche

# Exposé - Galerie

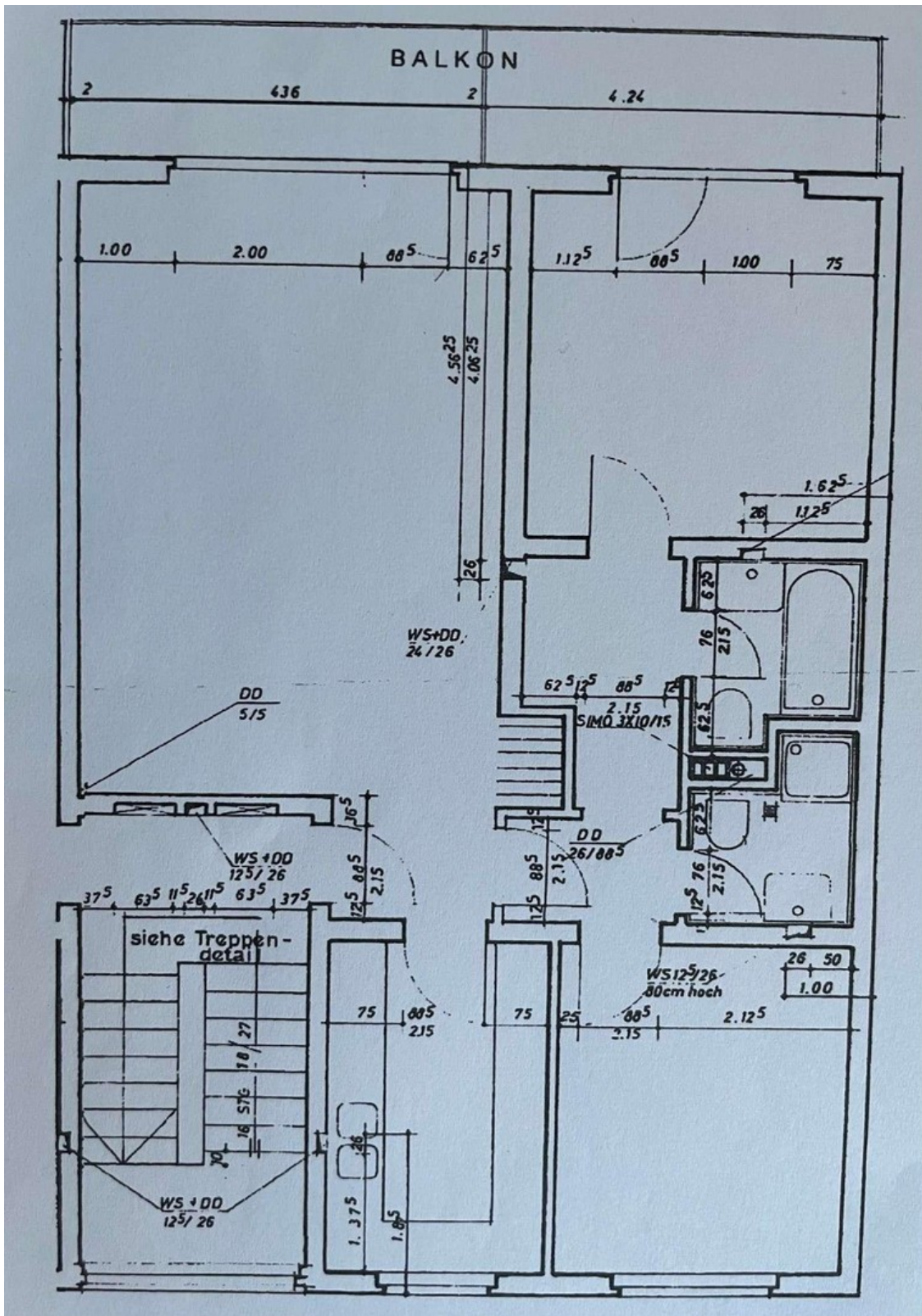


Waschmaschine



Gartenhütte

# Exposé - Grundrisse



Grundriss