

Exposé

Maisonette in Essen

Schöne Maisonette Wohnung in 3 Familienhaus



Objekt-Nr. **OM-459032**

Maisonette

Vermietung: **1.375 € + NK**

Ansprechpartner:
Bernd

Gerscheder Str. 125
45357 Essen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	10.06.2026
Zimmer	4,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	101,93 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	165 €	Etage	2. OG
Heizkosten	100 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	265 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	4.125 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In ruhiger und gewachsener Wohnlage von Essen-Gerschede erwartet Sie diese gepflegte 3-Zimmer-Maisonette-Dachgeschosswohnung. Das Mehrfamilienhaus mit 3 Parteien wurde 1991 in solider Massivbauweise errichtet und befindet sich in einem sehr guten Zustand.

Die Wohnung liegt im 2.OG und erstreckt sich über zwei Ebenen. Mit rund 102 m² Wohnfläche überzeugt sie durch ihren großzügigen, gut durchdachten Grundriss und eine helle, freundliche Atmosphäre.

Im unteren Bereich empfängt Sie der weitläufige Flur-/Dielenbereich, der direkten Zugang über das Wohn-/Esszimmer zu einer einladenden Dachterrasse bietet – ideal zum Entspannen im Freien. Ebenfalls auf dieser Ebene befindet sich ein Gäste-WC, eine moderne, neue Küche, ein Schlafzimmer sowie das großzügige Tageslichtbad.

Über eine innenliegende Treppe gelangen Sie in das obere Geschoss der Maisonette. Hier erwartet Sie ein heller/offener studioähnlicher Bereich mit Galeriecharakter sowie einem weiteren Schlafzimmer. Beheizt wird die Einheit über eine neue Gas-Etagenheizung, die eine individuelle Steuerung ermöglicht.

Zur Wohnung gehört ein großzügiger Kellerraum und es stehen eine gemeinschaftliche Waschküche, sowie ein Fahrradraum zur Verfügung.

Weiterhin wird die Garage mit vorgelagertem Stellplatz vermietet, somit ist das Parken direkt am Haus möglich.

Die Bilder werden aktualisiert, wenn wir die restlichen Arbeiten in den nächsten 2 Wochen abgeschlossen haben.

Ausstattung

Die Wohnung wurde hochwertig saniert und modernisiert. Das Badezimmer, sowie das Gäste WC sind modern gehalten mit großformatigen Fliesen, die moderne Einbauküche wurde mit viel Staufläche geplant, die neue Elektrik hat einen innenliegenden Sicherungskasten, SAT Anlage ist mit genug LNB Anschlüssen ausgestattet, die DG Fenster sind erneuert. Warmwasser wird über den Durchlauferhitzer betrieben, es sind separate WE Zähler installiert, Strom & Gas Verträge werden vom Mieter abgeschlossen.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Essen-Gerschede ist ein grüner und ruhiger Stadtteil im Nordwesten von Essen, der vor allem durch seine naturnahe Lage und das dörfliche Flair geschätzt wird. Die Liegenschaft befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet mit überwiegend niedriger Bebauung, was für ein angenehmes und familienfreundliches Umfeld sorgt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut: Straßenbahnen und Busse verbinden den Stadtteil zuverlässig mit dem Essener Zentrum sowie den umliegenden Stadtteilen. Auch mit dem Auto ist die Lage verkehrsgünstig, da die A42 und A40 in wenigen Minuten erreichbar sind. In unmittelbarer Nähe befinden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Schulen. Für Erholung und Freizeit bieten sich die nahegelegenen und beliebten Naherholungsgebiete mit zahlreichen Spazier- und Radwegen an. Insgesamt handelt es sich um eine attraktive, ruhige Wohnlage mit guter Infrastruktur und hohem Freizeitwert.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	194,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Küche Teilansicht



Küche Teilansicht

Exposé - Galerie



GWC Teilansicht



Flur



Bad Teilansicht

Exposé - Galerie



Bad Teilansicht



Wohn/Esszimmer Teilansicht

Exposé - Galerie



Wohn/Esszimmer Teilansicht



SZ Teilansicht

Exposé - Galerie



Aussenbereich Teilansicht



Außenbereich Blick ins Grüne

Exposé - Galerie



Treppenaufgang Maisonette



Maisonette

Exposé - Galerie

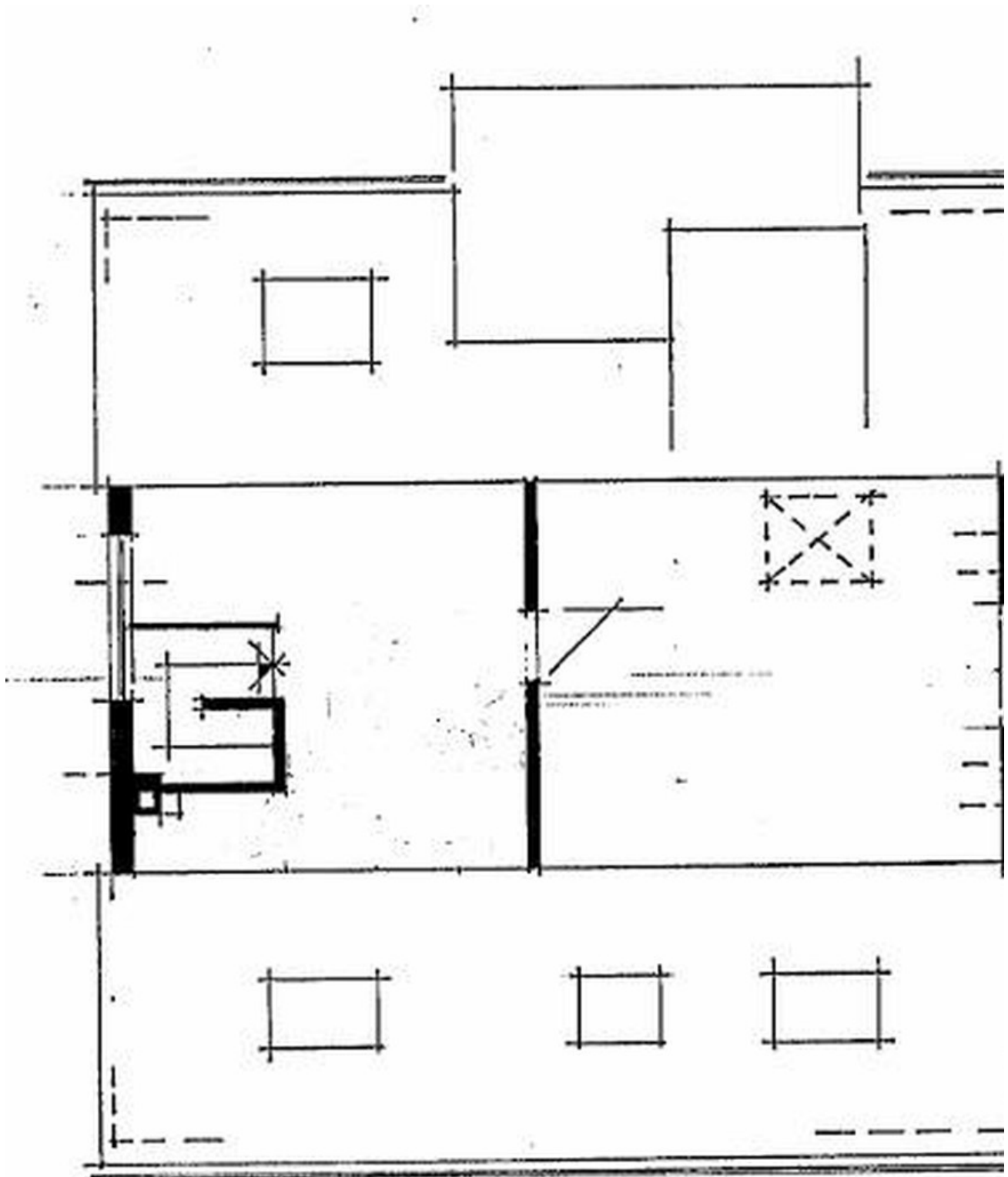


Maisonette SZ



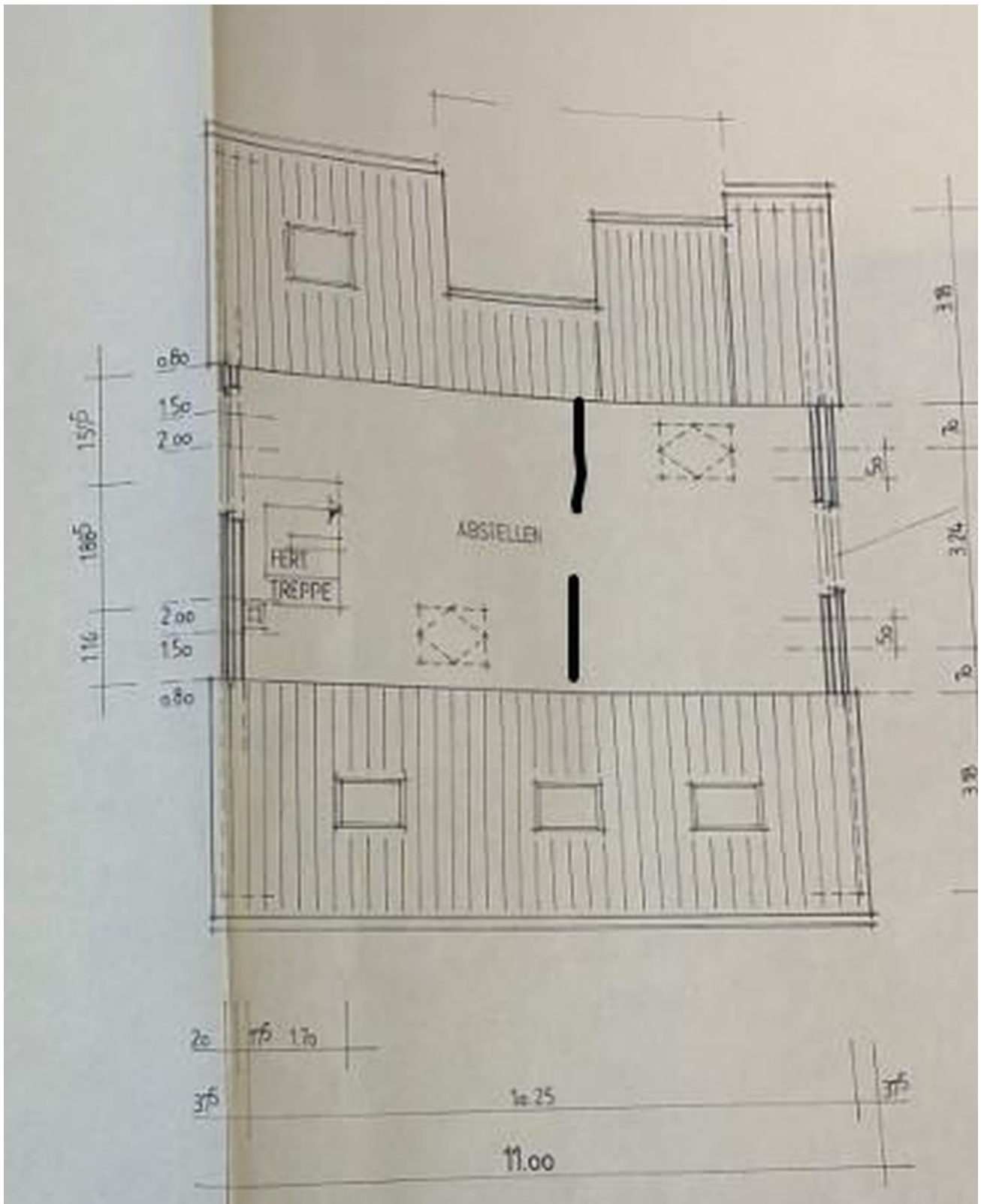
Maisonette Ausblick in Grüne

Exposé - Grundrisse



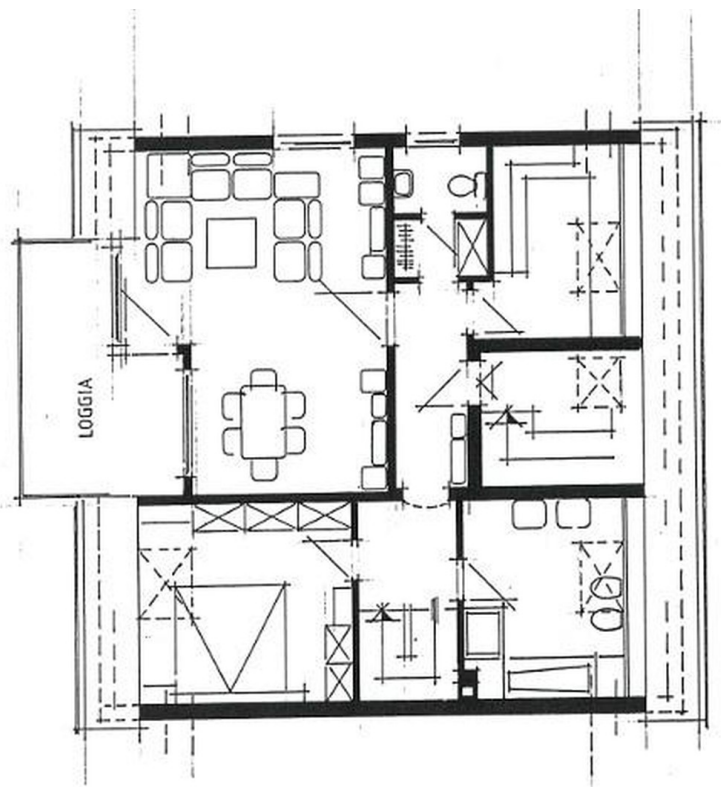
Grundriss Maisonette

Exposé - Grundrisse



Grundriss Maisonette mit Maßen

Exposé - Grundrisse



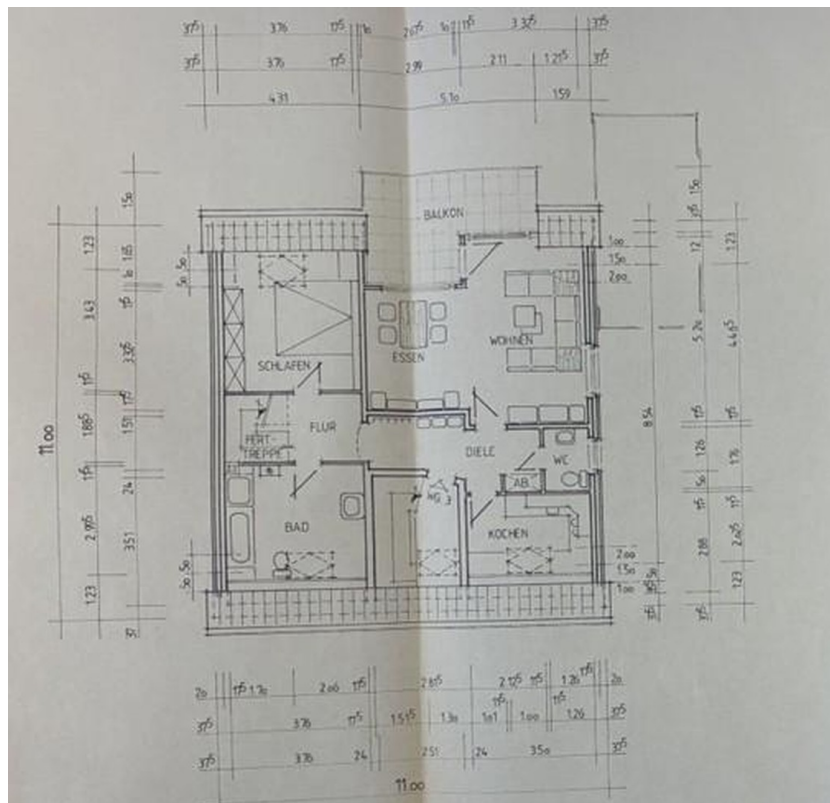
Grundriss 2.OG

Dachgeschoß Wohnung 3

Diele	2,815 x 1,51 + 1,51 x 0,30 x 0,5 + 2,125 x 1,76 - 1,115 x 0,50	7,43 m ²
Abstellen	1,00 x 0,50	0,49 m ²
Flur	1,885 x 2,06	3,77 m ²
Bad	3,76 x 2,995	10,92 m ²
Schlafen	3,76 x 3,43	12,51 m ²
Essen/Wohnen	2,99 x 3,325 + 2,11 x 5,20 + 1,215 x 4,465	25,54 m ²
WC	1,26 x 1,76	2,15 m ²
Kochen	3,50 x 2,025	6,87 m ²
Balkon	(2,675 x 1,275 + 2,675 x 1,275) x 0,25	3,25 m ²
Abstellen Spitzboden	10,25 x 3,24 - 1,885 x 1,70 - 0,34 x 0,34	29,00 m ²
Wohnfläche Dachgeschoß gesamt		101,93 m²

QM Aufteilung

Exposé - Grundrisse



Grundriss 2.OG mit Maßen