

# Exposé

## Wohnung in Essen

### 2 Zimmer Wohnung mit Balkon + Küche in guter Lage



Objekt-Nr. OM-460752

### Wohnung

Vermietung: **525 € + NK**

Ansprechpartner:  
Michael Müsch

Susannastr. 19  
45136 Essen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	keine Angaben
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	58,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Nebenkosten	120 €	Heizung	Etagenheizung
Mietsicherheit	1.250 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Einbauküche in ruhiger Lage

Bezug ab sofort möglich

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines ruhigen und gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 11 Wohneinheiten.

Das Gebäude wurde 1967 in massiver Bauweise errichtet und fortlaufend instand gehalten.

Die Wohnung verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer und ein Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon, der zum Innenhof ausgerichtet ist und zum Entspannen einlädt.

Die vorhandene Einbauküche ist bereits Bestandteil der Wohnung und bietet eine praktische Grundlage für den täglichen Bedarf.

Das Badezimmer ist funktional ausgestattet und verfügt über die üblichen Sanitäreinrichtungen.

Ein Energieausweis liegt vor.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und vereinbaren gerne einen Besichtigungstermin mit Ihnen. Bei der Anfrage bitte den vollständigen Namen und Adresse angeben. Vielen Dank.

## Ausstattung

Einbauküche

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Einbauküche

## Lage

Die Immobilie befindet sich in der Susannastraße 19 im südlichen Stadtgebiet von Essen, in einem etablierten und gefragten Wohnumfeld an der Schnittstelle der Stadtteile Rüttenscheid und Bergerhausen.

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit einer sehr guten urbanen Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Cafés und Restaurants sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Auch das beliebte Rüttenscheider Zentrum mit seiner vielfältigen Gastronomie- und Kulturszene ist schnell zu erreichen.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist hervorragend: Straßenbahn- und Bushaltestellen befinden sich in kurzer Distanz und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Essener Innenstadt sowie zu weiteren Stadtteilen. Der Hauptbahnhof Essen ist ebenfalls gut erreichbar.

Für Autofahrer besteht eine gute Anbindung an die A40 sowie an weitere überregionale Verkehrsachsen.

Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten bieten nahegelegene Grünflächen und Parkanlagen, die zu Spaziergängen, Sport oder Entspannung einladen.

Insgesamt handelt es sich um eine attraktive Wohnlage, die sich besonders für Singles, Studierende, Berufstätige, Pendler und Senioren eignet, die eine zentrale, aber dennoch ruhige Umgebung schätzen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	243,84 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



SZ

# Exposé - Galerie



WZ



Küche

# Exposé - Galerie



Bad



Küche

# Exposé - Galerie



Flur



SZ

# Exposé - Galerie



WZ