

# Exposé

## Wohnung in Essen

**Erstbezug nach Kernsanierung | 3 Zimmer | Große Wohnküche | Loggia | WG-geeignet**



Objekt-Nr. OM-468857

### Wohnung

Vermietung: **770 € + NK**

Manteuffelstr. 3  
45138 Essen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	120 €	Etage	2. OG
Übernahme	ab Datum	Heizung	Etagenheizung
Übernahmedatum	15.08.2026		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese hochwertig kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung mit 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche präsentiert sich im Erstbezug und überzeugt durch eine moderne Ausstattung, eine durchdachte Raumaufteilung sowie helle, freundliche Räume.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist die großzügige Wohnküche mit direktem Zugang zur Loggia. Hier entsteht ein offener Wohn- und Essbereich, der ausreichend Platz für eine moderne Einbauküche, einen großen Esstisch und gemütliche Abende mit Familie oder Freunden bietet.

Zwei großzügig geschnittene Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und machen die Wohnung sowohl für Paare, kleine Familien als auch für Wohngemeinschaften besonders attraktiv.

Das stilvoll sanierte Badezimmer ist mit einer Badewanne und modernen großformatigen Fliesen ausgestattet. Ein separates Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Die Kombination aus hochwertigem Designboden in Holzoptik, frisch renovierten weißen Wänden und den modernen Sanitärbereichen schafft ein zeitloses Wohnambiente mit Wohlgefühlcharakter.

Ausstattung:

- ✓ Erstbezug nach Kernsanierung
- ✓ 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ✓ 3 Zimmer
- ✓ 2 großzügige Schlafzimmer
- ✓ große Wohnküche mit viel Platz für Essbereich
- ✓ Loggia/Balkon
- ✓ modernes Tageslichtbad mit Badewanne
- ✓ separates Gäste-WC
- ✓ hochwertiger Designboden in Holzoptik
- ✓ moderne großformatige Fliesen
- ✓ frisch gestrichene Wände
- ✓ Kellerraum
- ✓ Gasetagenheizung (individuelle Verbrauchsabrechnung)
- ✓ ideal für Paare, kleine Familien oder Wohngemeinschaften

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Manteuffelstraße 3 im Südostviertel von Essen und überzeugt durch ihre zentrale Lage mit einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Cafés und Restaurants sind bequem fußläufig erreichbar.

Die Essener Innenstadt und der Hauptbahnhof sind in wenigen Minuten erreichbar. Zudem besteht eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die Autobahnen A40 und A52, wodurch alle Ziele im Ruhrgebiet schnell erreicht werden können.

Die Kombination aus urbanem Wohnen, kurzen Wegen und einer guten Verkehrsanbindung macht den Standort besonders attraktiv – ideal für Berufstätige, Paare, kleine Familien oder Wohngemeinschaften.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Wohnküche 2



Bad

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Flur