

Exposé

Wohnung in Essen

Exklusive, ruhige Oase - Südviertel - Seeblick, SW-Balkon, Aufzug, TG - hell, ruhig & grün!



Objekt-Nr. OM-235759

Wohnung

Vermietung: **980 € + NK**

45128 Essen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1997	Mietsicherheit	2.940 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.02.2025
Wohnfläche	62,30 m ²	Zustand	keine Angaben
Energieträger	Fernwärme	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	200 €	Badezimmer	1
Heizkosten	50 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	250 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	95 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hochwertige und modern-ansprechende 2-Zimmer-Wohnung (Nichtraucher-Angebot) in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus.

Die helle und lichtdurchflutete Wohnung ist perfekt aufgeteilt, sie bietet einen schönen Südsüdwest Balkon mit Blick auf den Westenergie- / vormals RWE-Turm und den davor angelegten See.

Gehobene Ausstattung, geschmackvolle Raumaufteilung.

In die schöne Wohnung gelangen Sie direkt aus der Tiefgarage per Aufzug oder über das gepflegte Treppenhaus.

Das Haus verfügt über eine sehr gute Isolierung, auch ist es sehr intelligent gebaut, es heizt sich im Sommer so gut wie nicht auf.

Die Fernwärme Heizkosten sind niedrig!

In den Nebenkosten enthalten ist außerdem die Treppenhausreinigung, der Winterdienst und die Gartenpflege.

Helles, sehr großzügiges Wohnzimmer mit Essbereich. Wintergarten Feeling durch bodentiefe Fensterfront nach Süden, Seeblick vom Sofa aus! Großzügiges Schlafzimmer mit zwei Fenstern, eines davon bodentiefe.

Moderne Küche mit edlen, dunkelgrauen Lackfronten, Spülmaschine, Dunstabzug, Kochfeld, Backofen & modernem Spülbecken, ggf. auch incl. Kühl-Gefrierkombination.

Helles Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und Stellmöglichkeit für Waschmaschine und Trockner. Tolles, rundes Bullaugenfenster! Die Diele bietet eine Garderobennische mit viel Stauraum. Sicherheits-Eingangstür und Gegensprechanlage.

Parkett in Wohn-, Schlafzimmer und Diele, Wände tapetenfrei und weiß gestrichen. Weiße Fliesen in Küche und Bad. Innenjalousien im Wohnzimmer & Schlafzimmer, Plissee in der Küche.

Zur Wohnung gehört ein abschließbarer, gemauerter, großer Gemeinschafts-Fahrradkeller. Ein abschließbarer Trockenraum steht zur Nutzung im Keller ebenfalls zur Verfügung. Ein Tiefgaragenstellplatz kann bei Bedarf optional angemietet werden. Direkter Zugang, mittels nur eines Schlüssels von der Funköffnung der Tiefgarage, über den hellen, gepflegten Kellergang bis zum Aufzug / Treppenhaus in die schöne Wohnung.

Ausstattung

Echtholz Parkett, Fliesen, moderne Einbauküche, Balkon, Tageslicht Vollbad, Jalousien, Plissee, Gardinenstangen, Fahrstuhl, Garten, Kellerräume uvm.

Die in einigen Fotos dargestellte Möblierung dient lediglich als Beispiel, die Wohnung wird aktuell unmöbliert vermietet.

Ausstattung

Alle Angaben sind nach bestem Wissen getätigt, sie sind ohne Gewähr, da Irrtümer und ggf. geringfügige Änderungen möglich sind.

Eine sehr gute Schufa und Festanstellung nebst Nachweisen ist Mietvoraussetzung. Zur Anmietung werden die folgenden Bewerbungsunterlagen benötigt:

- Selbstauskunft
- SCHUFA-BonitätsCheck
- Einkommensnachweis
- Mietzahlungsbestätigung

- Identitätsnachweis

Eine Besichtigung der Wohnung ist nach Absprache möglich.

Mailen Sie uns bei Interesse an der schönen Wohnung gerne unter Angaben Ihrer Eckdaten: Alter, Beruf, Arbeitgeber, Festanstellung, Anzahl der einziehenden Personen (die Wohnung ist leider nicht WG geeignet) etc.

Wir rufen gerne zurück.

Makleranfragen sind nicht erwünscht. Bitte lassen Sie von Fake-Anfragen / ggf. per Identitätsmissbrauch ab, diese haben ohnehin bei kurzer Überprüfung keine Chance und werden umgehend gemeldet! Dankeschön.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Wintergarten, Garten, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Eine Anmietung ist ggf. bereits im Januar 2025 / bzw. nach Vereinbarung möglich.

Ein Tiefgaragenstellplatz kann nach Absprache ebenfalls dazu gemietet werden.

Ein Energieausweis liegt vor und kann bei Besichtigung eingesehen werden.

Alle Angaben sind nach bestem Wissen getätigt, sie sind ohne Gewähr, da Irrtümer und ggf. geringfügige Änderungen möglich sind.

Eine Besichtigung ist jederzeit möglich.

Bei Interesse an der schönen Wohnung setzen Sie sich gerne, unter Angaben Ihrer Eckdaten mit aussagekräftigen Unterlagen mit uns in Verbindung, gerne rufen wir zurück.

Lage

Gutes Wohnumfeld, inmitten eines Parks gelegen. Sehr ruhig, da es zum Haus lediglich einen Fußweg von der Rellinghauser Straße und die kaum befahrene, ruhige Zufahrtsstraße gibt. Das Haus liegt am Ende einer Sackgasse, vor dem Haus befindet sich ein Fußgängerbereich, der zum Be- und Entladen genutzt werden kann.

Freundliche Miteigentümer und Mitmieter.

Das Südviertel liegt zwischen der City und Essens Lieblingsviertel Rüttenscheid. Es ist Essens Büro und Kulturzentrum und darüber hinaus ein beliebtes Wohngebiet.

Kulturell und architektonisch interessant ist das Aalto-Theater, das die Essener Oper beherbergt.

Die Philharmonie liegt ebenfalls unweit inmitten des schönen Stadtparks, der fußläufig in weniger als fünf Minuten zu erreichen ist. Weiter südlich liegt das Museum Folkwang. Die Rüttenscheider Straße, mit Kino und etlichen schönen Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten ist ebenfalls sehr nah.

Auch der Grugapark mit seiner Therme ist sehr gut erreichbar.

Die Innenstadt, mit Deutschland schönstem Kino, der Lichtburg ist innerhalb von ein paar Minuten fußläufig zu erreichen.

Verkehrsanbindung:

Die Autobahnen A 40 und A 52 sind innerhalb weniger Minuten mit dem Auto, der Hauptbahnhof ist fußläufig (ca. 5 min) über den Fußweg erreichbar, sehr gute Regional- und Fernverkehrsverbindungen (Flughafen Düsseldorf etc.) sind neben guten Bus- und Straßenbahnverbindungen vorhanden.

Infrastruktur im Umkreis von 5 km:

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

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	93,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Wohnzimmer 3 (Beispiel)

Exposé - Galerie



Blick aus dem Schlafzimmer



Blick ins Wohnzimmer

Exposé - Galerie

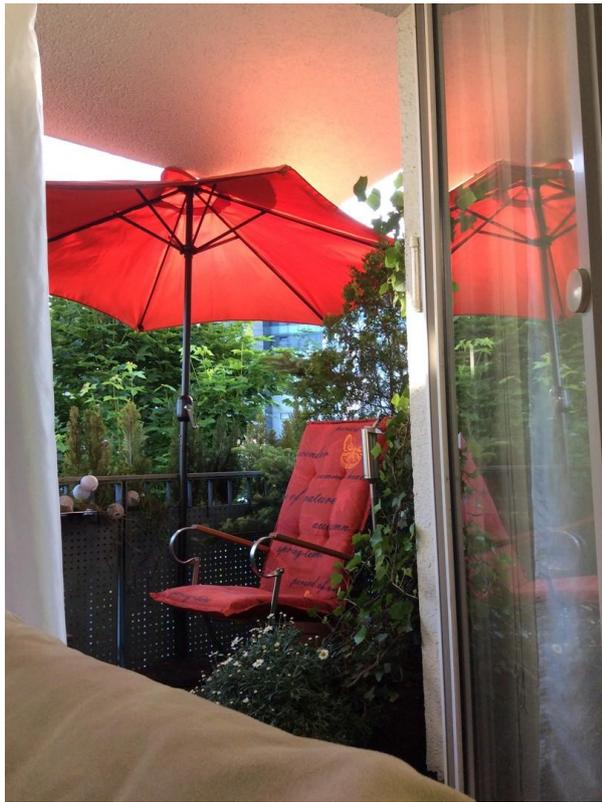


Wohnzimmer 5

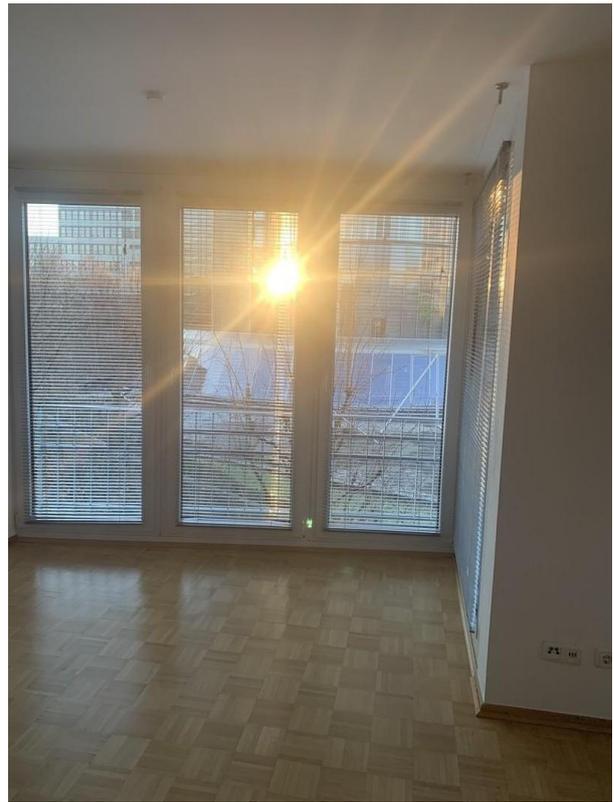


Wohnzimmer 4 (Beispiel)

Exposé - Galerie



Balkon (Beispiel)



Seeblick aus dem Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche 1



Küche 2

Exposé - Galerie



Blick aus dem Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 4 (Beispiel)



Blick aus dem Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Dusch- & Badewannenbereich



Bad incl. Waschmaschinenplatz

Exposé - Galerie



Dusche



Spiegel im Bad

Exposé - Galerie



Blick auf den Westenergie Turm



Außenbereich

Exposé - Galerie

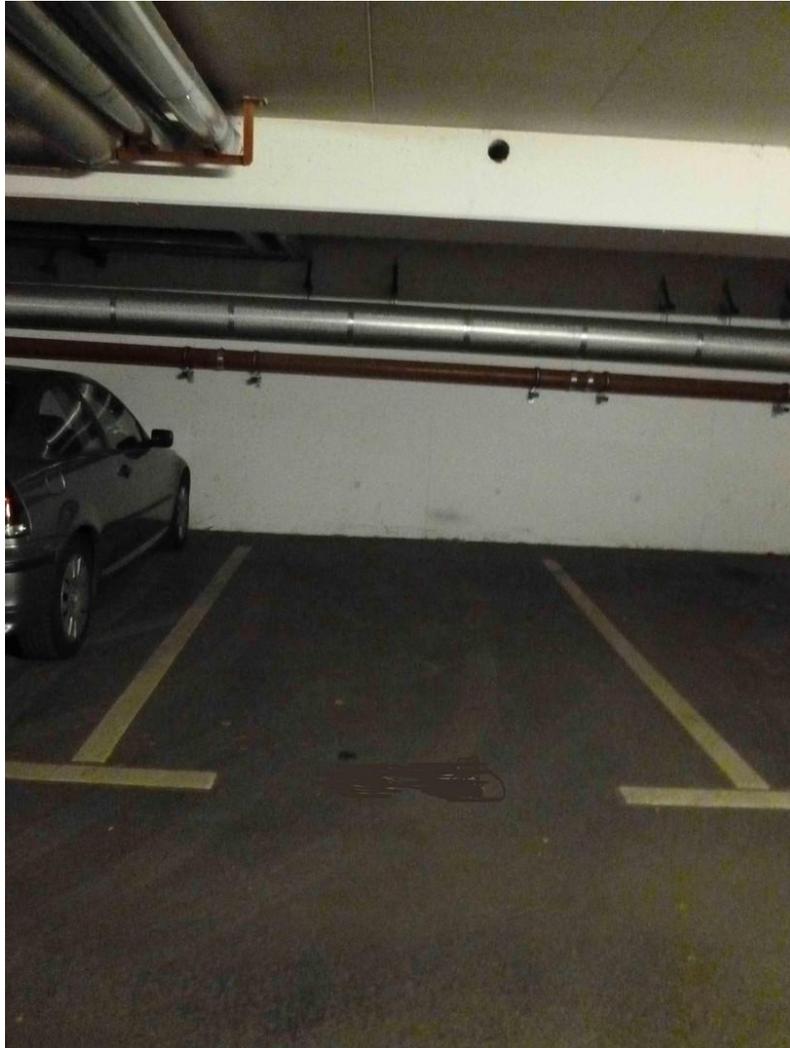


Blick vom Garten



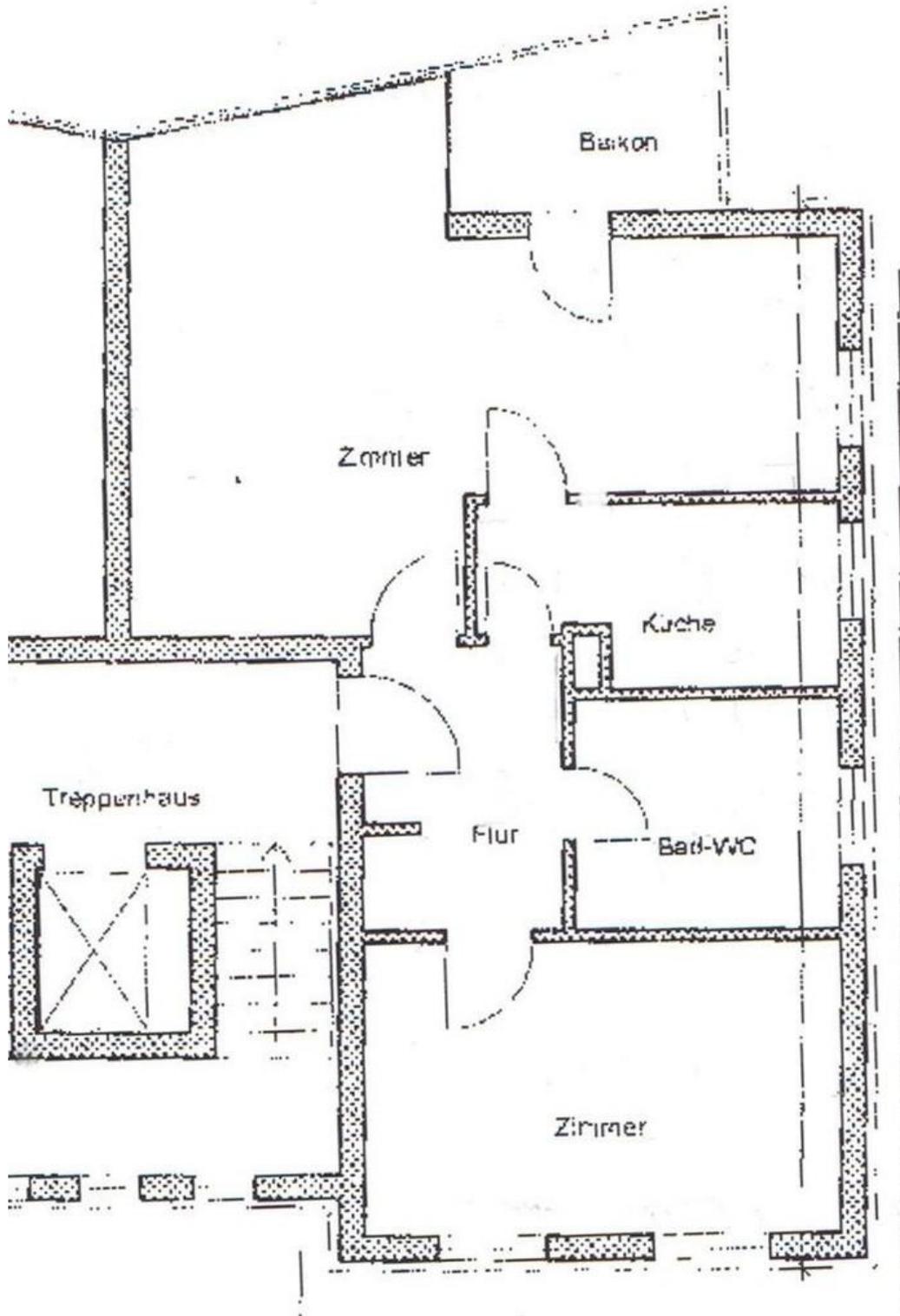
Fussweg zum Haus

Exposé - Galerie



Tiefgaragenplatz (auf Wunsch)

Exposé - Grundrisse



Grundriss