

Exposé

Maisonette in Essen

Lichtdurchflutete Galeriewohnung mit hochwertiger Ausstattung und Blick über Fischlaken



Objekt-Nr. OM-311396

Maisonette

Vermietung: **2.050 € + NK**

Ansprechpartner:
Jan Stefan Kluger

Fischlaker Straße 18
45239 Essen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	163,00 m ²	Badezimmer	3
Nutzfläche	25,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Garagen	2
Summe Nebenkosten	560 €	Heizung	Fußbodenheizung
Miete Garage/Stellpl.	150 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

*** For English speakers, please use the contact form - I would be more than happy to provide / clarify any information in English if needed ***

Das Mehrfamilienhaus mit Klinkerfassade und insgesamt 6 Parteien wurde im Jahr 1994 fertiggestellt und befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und einem sehr gepflegten Zustand. Hinter dem Haus befindet sich ein Garagenhof sowie die Zufahrt zu den beiden unter dem Haus liegenden Garagen, die zusammen mit der Wohnung vermietet werden. Das Haus verfügt über einen Fahrstuhl und wurde regelmäßig modernisiert (bspw. Aufzug und Heizung in den letzten Jahren).

Ausstattung

Die großzügige Galeriewohnung erstreckt sich über zwei Etagen und ist bequem mit dem Fahrstuhl zu erreichen. Sie ist vorwiegend mit hochwertigem Marmorboden ausgestattet und verfügt auf ganzer Fläche über eine komfortable Fußbodenheizung. Die Steuerung der Fußbodenheizung inklusive der Raumthermostate ist umfassend erneuert worden.

Die Wohnung zeichnet sich vor allem durch den sehr großzügig und offen geschnittenen Eingangs-, Wohn- und Essbereich aus, der mit großen Fensterfronten und Oberlichtern, sowie einer Bibliotheksecke und Blick auf die Galerie für ein helles und freundliches Ambiente sorgt.

Neben der insgesamt hochwertigen Ausstattung ist insbesondere die Sauna mit abgemauerter Doppeldusche inkl. Schwalldusche und Kneipp-Schlauch hervorzuheben. Der Saunaofen und die Saunasteuerung wurden gerade vollständig erneuert.

In der gesamten Wohnung wurde ein ausgeklügeltes Lichtkonzept umgesetzt, das eine Vielzahl von Einbauspots mit hochwertigen Decken- und Wandleuchten kombiniert. Alle Lampen sind stufenlos dimmbar, sodass sich die Beleuchtung individuell steuern und die Wohnung stimmungsvoll in Szene setzen lässt.

An zahlreichen Stellen verfügt die Wohnung über hochwertige maßgeschneiderte Einbauschränke - so etwa unter anderem im Eingangsbereich für die Garderobe, in der Bibliotheksecke sowie im Wohnzimmer und Schlafzimmer.

Im Folgenden sind alle Räume und die wesentlichen Ausstattungsmerkmale der Wohnung aufgelistet:

2. Obergeschoss:

Eingangsbereich inkl. Garderoben-Einbauschränke und durchgangslosem Übergang in offenen Wohn- und Essbereich

Lichtdurchfluteter Wohnbereich mit großzügiger Fensterfront, Zugang zum Balkon und Treppe ins Obergeschoss

Großzügiger Balkon entlang kompletter Fensterfront mit Blick über Fischlaken sowie elektrisch fahrbaren Jalousien (Raffstores) und elektrisch fahrbarer Markise

Bibliotheksecke mit maßgefertigten Einbau-Bücherregalen

Essbereich mit direktem Zugang zur Küche

Gäste-WC direkt am Eingang

Küche inkl. Einbauküche und Zugang zum Vorratsraum mit zusätzlichen Kühl- und Gefriermöglichkeiten sowie zusätzlichem Stauraum in maßgefertigten Einbauregalen und Abluft-Ventilator

Dachgeschoss:

Galerie mit großzügigen Velux-Oberlichtern und Blick in den Wohnbereich

Geräumiges Badezimmer mit Doppelwaschbecken, großer Dusche und Badewanne

Schlafzimmer mit maßgefertigten Einbauschränken inkl. Schminktisch sowie Klimaanlage

Zusätzliches Zimmer (flexibel nutzbar als Hobbyraum, Gästezimmer etc.) mit Sauna (Saunaofen und -steuerung komplett erneuert), abgemauerter Doppeldusche inkl. Schwalldusche und Kneipp-Schlauch sowie Einbauschränke mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner

Separates WC

Garagen + Kellerräume:

Zugehörig zur Wohnung können zwei Garagen unter dem Haus mit angemietet werden. Die Garagen verfügen über eine beheizte Auffahrt mit automatischer Frosterkennung und eine elektrische Torsteuerung. Von der Garage gelangt man aus dem Untergeschoss per Fahrstuhl direkt zur Wohnung.

Darüber hinaus steht ein geräumiger, beheizbarer Kellerraum zur Verfügung, indem praktische Einbauschränke viel zusätzlichen Stauraum bieten.

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Essen-Fischlaken ist ein ruhiger und idyllisch gelegener Stadtteil zwischen Werden und Heidhausen, der sich bis an das Ufer des Baldeneysees erstreckt. Fischlaken zeichnet sich besonders durch die Mischung aus Waldflächen, landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnbebauung aus. Im Volksmund wird der Stadtteil daher auch als "das älteste Dorf an der Ruhr" bezeichnet.

Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäcker und Apotheken befinden sich ebenso wie die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr in direkter Umgebung des Hauses. Die Wohnung liegt ruhig an der Fischlaker Straße, die von der Heidhauser Straße bis direkt an den Baldeneysee führt. Mit einer Entfernung von nur 2 Kilometern lädt der Baldeneysee mit den umliegenden Feld- und Wanderwegen zu zahlreichen Sport- und Freizeitaktivitäten ein. Das vielseitige Angebot umfasst Rudern, Segeln, Golf, Fußball, Tennis, Turnen und vieles mehr (ETUF e.V., Golfclub Essen-Heidhausen e.V. - 2. Bundesliga, etc.).

Neben diversen Freizeitmöglichkeiten bietet die Umgebung auch eine attraktive Innen- und Außengastronomie wie beispielsweise das "Haus Scheppen" oder das "Haus am See" direkt am Baldeneysee oder vielfältige fußläufig erreichbare Restaurants (bspw. Ristorante Fine Secolo, Gaststätte Zum Schwarzen, Cavallino Rosso, Luculus Soulfood & Burger). Das benachbarte Unterzentrum Werden bietet neben einer größeren Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten ebenfalls ein breites kulinarisches Angebot, das von verschiedenen Schnellimbissen bis hin zur gehobenen Gastronomie (bspw. Kettner's Kamota mit 1 Michelin-Stern, chef & butchers) reicht.

Umgebung:

Lebensmittel: Rewe (500m), Lidl (700m), Edeka+trinkgut (1,4km)

Apotheke: 400m

ÖPNV: Anbindung an ÖPNV über nächste Haltestelle in 200m Entfernung mit Anbindung an nächsten S-Bahn-Haltepunkt Essen-Werden

Verkehrsanbindung: direkte Anbindung an B224 als wichtige Verkehrsader in Essen sowie zu angrenzenden Städten des bergischen Lands und zu Autobahnanbindungen

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	138,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Blick aus Bibliotheksecke

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Balkon

Exposé - Galerie



Ausblick vom Balkon ins Grüne



Wohn- und Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Küche



Küche & Blick in Vorratskammer

Exposé - Galerie



Vorratskammer



Essbereich

Exposé - Galerie



Galerie



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Freizeitraum mit Sauna

Exposé - Galerie



Sauna



Abgemauerte Dusche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Ausblick aus der oberen Etage



Blick von der Galerie

Exposé - Galerie



Rückansicht Haus & Garagen



Aufzug