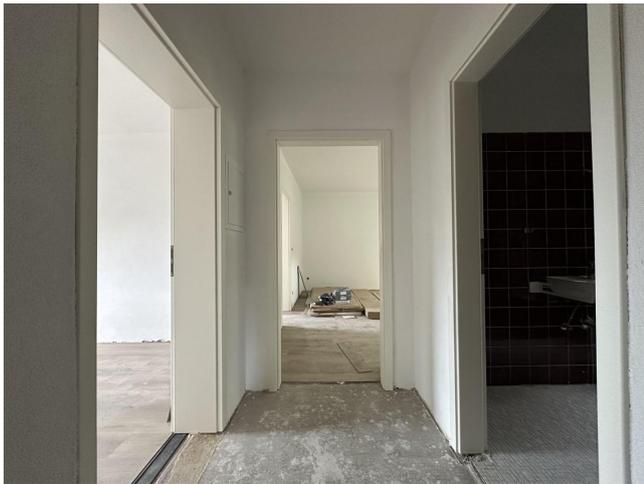


# Exposé

## Wohnung in Essen

### Erstbezug nach Renovierung 3 Zimmer KDB



Objekt-Nr. OM-317413

### Wohnung

Vermietung: **850 € + NK**

Ansprechpartner:  
Herr P

Zweibachegge 22  
45279 Essen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1924	Mietsicherheit	1.700 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.11.2024
Wohnfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Nutzfläche	15,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	2. OG
Heizkosten	95 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	195 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	100 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Modernisierte Wohnung in ruhiger Lage mit Gartenanschluss – ideal für Paare oder kleine Familien\*\*

Diese frisch renovierte Wohnung, die zum 01.11.2024 bezugsfertig ist, bietet Ihnen einen ruhigen Rückzugsort mit Privatsphäre.

DIE WOHNUNG WIRD IM FERTIGEN UND SAUBEREN ZUSTAND ÜBERGEBEN.

Das gesamte Haus wird modernisiert.

**\*\*Ausstattung & Highlights:\*\***

- **\*\*Frisch renoviert:\*\*** Alle Räume wurden komplett neu verputzt und weiß gestrichen (keine Tapeten), was Vorteile wie eine saubere Optik und Langlebigkeit bietet
- **\*\*Hochwertiger Bodenbelag:\*\*** Strapazierfähig, pflegeleicht und nicht wasserempfindlich (kein Laminat).
- **\*\*Ein Duschbad mit WC und Waschbecken sowie die Möglichkeit eine Waschmaschine + Trockner im Bad aufzubauen**
- **\*\*Gemeinsam genutzter Garten:\*\*** Genießen Sie den grünen Rückzugsort, der gemeinschaftlich genutzt werden kann. Da der Garten nicht zur Straße zeigt, genießen Sie eine gewisse Privatsphäre.
- **\*\*Neue Zentralheizung:\*\*** Die Zentralheizung im Keller und die Heizkörper in der Wohnung wurden für maximale Energieeffizienz ausgetauscht – so sparen Sie langfristig Energiekosten und haben eine hohe Ausfallsicherheit.
- **\*\*Moderne Anschlussmöglichkeiten:\*\*** TV-Kabelanschluss mit mindestens 1 Gbit Internetgeschwindigkeit ist vorhanden, Die Verbindung für Glasfaser ist bereits vorbereitet.
- **\*\* Gemeinsamer Wäschekeller und privater Kellerraum:** Ein separater Kellerraum steht Ihnen zur privaten Nutzung zur Verfügung

Die Wohnung bietet Raum für Mieter, die Wert auf ein angenehmes Miteinander legen. Hier wohnen freundliche Nachbarn in einem respektvollen Umfeld. Wir legen Wert auf ein harmonisches Zusammenleben, wo gegenseitige Rücksichtnahme großgeschrieben wird.

Weitere Wohnungen sind in dieser Immobilie ab dem 01.11.24-01.01.25 bezugsfertig.

**\*\*Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder eine Besichtigung!\*\***

## Ausstattung

**\*\*Ausstattung & Highlights:\*\***

- **\*\*Frisch renoviert:\*\*** Alle Räume wurden komplett neu verputzt und weiß gestrichen (keine Tapeten), was Vorteile wie eine saubere Optik und Langlebigkeit bietet
- **\*\*Hochwertiger Bodenbelag:\*\*** Strapazierfähig, pflegeleicht und nicht wasserempfindlich (kein Laminat).
- **\*\*Ein Duschbad mit WC und Waschbecken sowie die Möglichkeit eine Waschmaschine + Trockner im Bad aufzubauen**
- **\*\*Gemeinsam genutzter Garten:\*\*** Genießen Sie den grünen Rückzugsort, der gemeinschaftlich genutzt werden kann. Da der Garten nicht zur Straße zeigt, genießen Sie eine gewisse Privatsphäre.
- **\*\*Neue Zentralheizung:\*\*** Die Zentralheizung im Keller und die Heizkörper in der Wohnung wurden für maximale Energieeffizienz ausgetauscht – so sparen Sie langfristig Energiekosten und haben eine hohe Ausfallsicherheit.

- **\*\*Moderne Anschlussmöglichkeiten:\*\*** TV-Kabelanschluss mit mindestens 1 Gbit Internetgeschwindigkeit ist vorhanden, Die Verbindung für Glasfaser ist bereits vorbereitet.

- **\*\* Gemeinsamer Wäschekeller und privater Kellerraum:** Ein separater Kellerraum steht Ihnen zur privaten Nutzung zur Verfügung

**Fußboden:**

Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Duschbad

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit guter Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und ÖPNV. Die Antoniuschule (Städt. Kath. Grundschule) ist nur 3 Gehminuten entfernt – perfekt für Familien mit Kindern. Parkmöglichkeiten sind vor Ort vorhanden, zudem kann eine zusätzliche Garage optional angemietet werden.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	1,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

