

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Essen

**4,5 Raum modernisiert 2 Bäder, Terrasse, Parkett, Südostviertel**



Objekt-Nr. **OM-319355**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.130 € + NK**

Ansprechpartner:  
Hilleke

45138 Essen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1963	Mietsicherheit	3.300 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,50	Übernahmedatum	01.01.2025
Wohnfläche	119,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	3
Nebenkosten	165 €	Badezimmer	2
Heizkosten	135 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	300 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	80 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es handelt sich um ein ruhiges und gepflegtes 9-Familienwohnhaus mit einer Wärmedämmfassade der Außenflächen, einer neuzeitlichen energiesparenden Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung, einem in 2020 jetzt neu eingedecktem Dach und neuen Dachausbauten mit neuzeitlichen Dämmungen.

Daher haben wir auch einen sehr guten Energieverbrauchs-kennwert, da hier viele energetische Maßnahmen umgesetzt wurden. Im Haus wohnen überwiegend nur 1- und 2-Personenhaushalte. Im Hause haben wir ein breites und geräumiges Treppenhaus mit Fensterflächen, welches vor einigen Wochen erst frisch renoviert wurde. Der Übergabepunkt für Kabelfernsehen liegt im Hause und daher kann Kabelfernsehen bei Vodafone beantragt und durch die Mieter dann bezahlt werden. Im Keller des Hauses befindet sich ein Waschmaschinenstellplatzraum, in welchem die mietereigene Waschmaschinen aufgestellt werden kann. Zur Wohnung gehört ein separater Kellerraum.

## Ausstattung

Die hier angebotene Wohnung wurde vor ein paar Jahren grundlegend saniert. Sie verfügt über vier Zimmer, ein großes Wohn-Esszimmer, zwei ähnlich große Schlafräume und einem kleineren Arbeitszimmer. Weiterhin gehören zu der Wohnung ein großer Flur, ein Duschbad, ein zweites Wannenbad, eine separate Küche mit langer Stellwand, ein großer Abstellraum und eine große überdachte Terrasse, sowie der Mieterkeller. In den Wohn- und Schlafräumen und im Arbeitszimmer sind Echtholzparkettböden in Eiche hell verlegt. Der Flur, die Abstellkammer und die Küche sind neben den Badezimmern mit Fliesenböden ausgestattet. Der große und helle Wohnraum ist in L-Form angelegt und bietet daher die Möglichkeit einen Essbereich und einen Wohnbereich einzurichten. An das Wohnzimmer grenzt auch die große Terrasse an. Sowohl das Wannenbad, als auch das Duschbad sind mit WC und Waschbecken ausgestattet. Im Zuge der Sanierung der Wohnung wurden sämtliche Elektro- und Wasserleitungen, die Bäder, d.h. Wandfliesen, Sanitär und Bodenfliesen mit Armaturen, die Bodenbeläge mit Fliesen und Echtholzparkett, der Wandfliesenspiegel in der Küche und die Wandflächen aller übrigen Räume in grober Rohfaser insgesamt erneuert. Die Wohnung verfügt über ausreichend viele Steckdosen in allen Ecken. Auf der Duschtasse im Duschbad befindet sich eine Duschabtrennungskabine in Klarglasausführung. Hier befinden sich helle und moderne neuzeitliche Verfließungen. Das Wannenbad ist mit einer Eckbadewanne als Hingucker ausgestattet worden. Hier hat man auch noch genügend Platz um Schränke im Bad zu stellen. Auch der Flur ist ausreichend breit um hier noch Schränke oder Regale zu stellen. Alle Räume sind mit Rolläden ausgestattet. Zur Wohnung gehören Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasungen. Die überdachte Terrasse geht nach hinten heraus, ebenso das Wohn-Esszimmer und ein Schlafzimmer. Hier ist Ruhe und die Sonne (Südseite). Die Warmwasseraufbereitung in der Küche und in beiden Bädern ist mit in den Heizkosten enthalten und wird über die separaten Warmwasseruhren in beiden Bädern und in der Küche gezahlt, so dass jeder nur das bezahlt, was auch verbraucht wird. Die Wohnung verfügt über gute Stellflächen und es kann gut quer gelüftet werden, da zu beiden Seiten heraus die Fenster vorhanden sind.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad

## Sonstiges

Wegen der Echtholzparkettböden ist die Haltung eines Hundes in der Wohnung nicht gestattet. Die Wohnung und die Hausgemeinschaft eignet sich nicht für eine Wohngemeinschaft. Es befindet sich nur eine Wohnung im Erdgeschoß, daher ist diese auch so geräumig. Auf Wunsch kann im hinteren Teil des Hauses (hinter der Toreinfahrt) eine Garage angemietet werden. Kosten 80,00 € mtl. extra. Hier befinden sich 4 Garagen.

## Lage

Die Wohnung befindet sich im Südostviertel. Die Essener City und der Steller Wasserturm sind in 10 Min. fußläufig zu erreichen. Die Wohnung liegt in einer sehr ruhige Seitenstraße mit viel Baumbeständen und guten Parkmöglichkeiten in dem Wohngebiet zwischen der Kurfürstenstraße und den Parallelstraßen Sedanstraße und Auf der Donau. Von der nahe

gelegenen Autobahn kann man nichts hören, da hier noch verschiedene Wohnhausbebauungen zwischenliegen. Auch der in der Nähe liegende Hauptbahnhof mit den Zubringergleisen stört die Ruhe in dieser Wohnstraße nicht. Auch die Grünflächen am Kurfürstenplatz sind fußläufig schnell erreicht.

Auf Wunsch der dort wohnenden Nachbarn wird die genaue Anschrift und auch ein Bild der Außenfassade des Hauses hier im Internet nicht veröffentlicht, da alle Anfragen ausschließlich über dieses Portal erbeten sind.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	75,85 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie

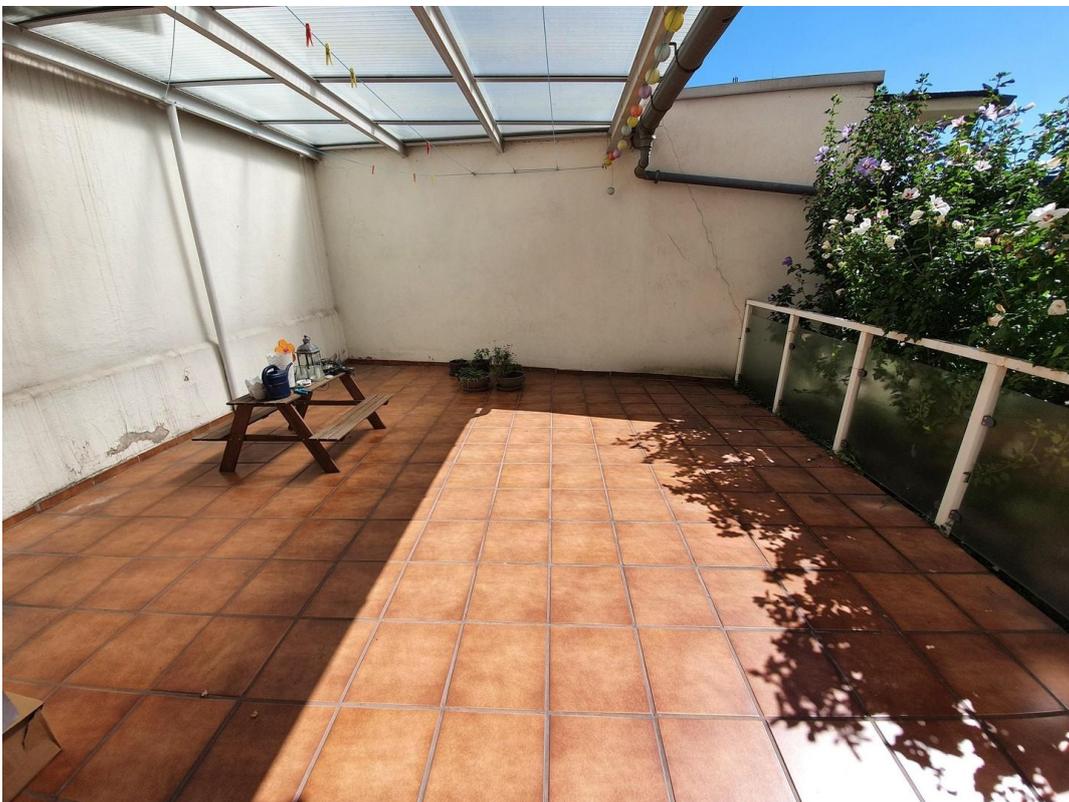


Wohnbereich Zugang Terrasse

# Exposé - Galerie



Essbereich



überdachte Terrasse

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Großes Kinderzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer mit Eckbadewanne



Badezimmer mit Eckbadewanne

# Exposé - Galerie



sep. Badezimmer mit Dusche



Badezimmer mit Dusche



Küche mit langen Stellwänden

# Exposé - Galerie



Küche beidseitig stellbar



Abstellraum innerhalb Wohnung



Flur

# Exposé - Grundrisse

