

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Essen

### Gemütliche Dachgeschosswohnung mit offener Küche



Objekt-Nr. **OM-319926**

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **520 € + NK**

Lenbachstr. 26  
45147 Essen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1957	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.12.2024
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	65,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Nebenkosten	170 €	Heizung	Etagenheizung
Mietsicherheit	1.560 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese schöne, modern geschnittene Dachgeschosswohnung im beliebten Holsterhausen liegt in unmittelbarer Nähe des Uniklinikums in einer ruhigen Seitenstraße.

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt:

- \* Eingangsbereich mit Oberlicht und sich zum Wohnraum hin öffnender Einbauküche
- \* Weißes gefliestes Badezimmer mit Fenster, Dusche und Badewanne sowie Platz für eine Waschmaschine
- \* Großes, helles Wohnzimmer mit Westausrichtung und Abendsonne
- \* Ruhiger, großzügig geschnittener Schlafraum

## Ausstattung

Die Wohnung bietet folgende Ausstattungsmerkmale:

- \* Offene Einbauküche mit großem Kühlschrank mit Eisfach, Herd mit Backofen und Dunstabzugshaube

(verbleibt in der Wohnung und wird unentgeltlich zur Nutzung überlassen)

- \* Weiß gestrichene Rauhfasertapete
- \* Gasetagenheizung mit angenehmer Wärme
- \* Isolierverglaste weiße Fenster
- \* Hochwertiger, weißer Fliesenboden
- \* Waschmaschinenstellplatz in der Wohnung
- \* Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Dusche, und weißen Fliesen
- \* Ein privater Kellerraum mit genügend Staufläche
- \* Kabelfernsehen

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Überzeugen Sie sich selbst von dieser schönen Wohnung und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Die Nebenkosten beinhalten u.a.

- \* Die Kosten für Treppenhausreinigung und Winterdienst (Sie brauchen sich also um nichts dergleichen zu kümmern!)
- \* Die Kosten für den Kabelanschluss
- \* Alle sonstigen Kosten wie Frisch- und Abwasser, Straßenreinigung etc.

Die Einbauküche wird unentgeltlich zur Nutzung überlassen.

Nur Nichtraucher.

## **Lage**

Ideale Lage für am Uniklinikum Tätige und Studenten:

\* Nur 500m Fußweg zur Uniklinik

\* In direkter Nachbarschaft befindet sich alles Wesentliche für den täglichen Bedarf: Lebensmittelmarkt, Bäcker, Apotheke, Sparkasse etc.

\* Die Straßenbahn hält nur 300m entfernt

\* Das beliebte Ausgehviertel rund um die Rüttscheider Straße ist in nur 8 Minuten mit der Straßenbahn zu erreichen

\* Die A40 erreichen Sie in ca. 2 Autominuten

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	161,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Bad



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich

# Exposé - Grundrisse

