

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Essen

**Modernisierte 4,5 Raum-Whg. Terrasse, 2 Bäder Wanne +  
Dusche, Echtholzparkett Südostviertel**



Objekt-Nr. **OM-324121**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.130 € + NK**

Ansprechpartner:  
Hilleke

Michaelstraße  
45138 Essen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1963	Mietsicherheit	3.300 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,50	Übernahmetermin	01.01.2025
Wohnfläche	119,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Nutzfläche	125,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	165 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	135 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	300 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	80 €		

# 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).

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Vollbad, Duschbad

## Sonstiges

Auf Wunsch kann von den jetzigen Mietern eine Einbauküche übernommen werden.

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.

Die Gaspreiserhöhungen sind in den Nebenkostenvorauszahlungen bereits berücksichtigt worden

Die Wohnung verfügt über gute Stellflächen und es kann gut quer gelüftet werden, da zu beiden Seiten heraus die Fenster vorhanden sind. Auf Wunsch kann im hinteren Teil des Hauses (hinter der Toreinfahrt) eine Garage angemietet werden. Dies ist jedoch kein Muss. In der Miete ist die Garage nicht enthalten, da diese nicht unbedingt angemietet werden muss. Vor der Terrasse befindet sich eine Rabatte und dann kommen die Rasengittersteine, über die die Garagen erreichbar sind. Das Grundstück ist dann mit Grünpflanzen (Säulenzypressen) zu dem Nachbargrundstück abgegrenzt. Im Hof befinden sich 4 Garagen, so dass hier wenig Bewegung auf diesen Flächen vorhanden ist und der Hof daher sehr ruhig liegt. Die Rabatten- und Hofpflege wird jeweils durch den Mieter im Erdgeschoß selbst durchgeführt, d.h. wer hier gerne einmal ein paar Blumen pflanzen möchte und gerne Unkraut zupft, für den mag diese Wohnung zusätzliche Reize bieten.

## **Lage**

Die Michaelstraße ist eine sehr ruhige Anwohnerstraße mit entsprechendem Baumbestand und Parkbuchten zum Abstellen von Fahrzeugen. Zu Fuß ist der Essener Hauptbahnhof und die dahinter liegende Essener Innenstadt mit der Fußgängerzone in 10 Minuten zu erreichen. In unter 10 Minuten sind die Geschäfte am Steller Wasserturm fußläufig zu erreichen für den täglichen Einkauf. Hier, auf der Steelerstraße befinden sich auch die Apotheken und Ärzte in kurzer Entfernung. Unmittelbare ganz nahe Anbindungen sind von der Michaelstraße auch zu den Autobahnauffahren der A 40 und A 52 gegeben. Die nächsten Grünflächen befinden sich in 100 m Entfernung am Kurfürstenplatz. Trotz kurzer Fahrt zu den Autobahnauffahrten kann die Autobahn nicht gehört werden. Es handelt sich hier um eine sehr beliebte Wohngegend die sich durch die Nähe zum Essener Hauptbahnhof, der Essener Innenstadt und doch entsprechend nahe gelegener Grünflächen auszeichnet. Eine ruhige Seitenstraße mit Baumbeständen mitten in Essen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, 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 davor Terrasse

# Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich



Terrasse vor Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Großes Schlafzimmer



Schlafzimmer Blick zum Flur

# Exposé - Galerie



2. Schlafzimmer



2. Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer langrer Raum



Arbeitszimmer Richtung Flur

# Exposé - Galerie



Wannenbad Eckbadewanne



Wannenbad

# Exposé - Galerie



Duschbad



Duschbad



Lange Stellwand Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Eingangsflur



Abstellkammer