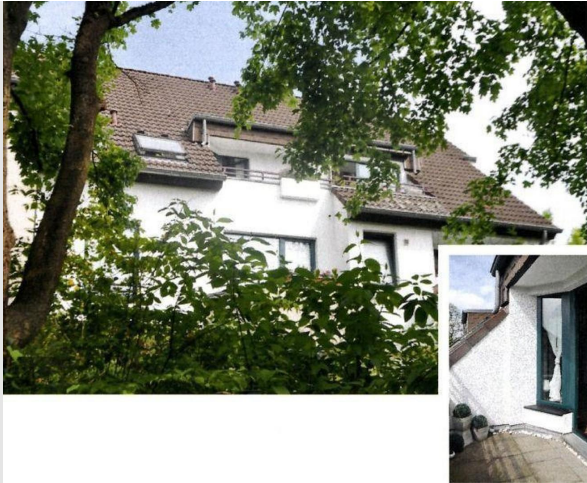


# Exposé

## Maisonette in Essen

### Moderne Maisonette-Wohnung mit Balkon



Objekt-Nr. OM-325315

### Maisonette

Vermietung: **525 € + NK**

Rellinghauser Str. 342  
45136 Essen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.03.2025
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	45,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Summe Nebenkosten	150 €	Etage	2. OG
Mietsicherheit	1.575 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die hier zur Vermietung angebotene Maisonette-Wohnung inklusive einer Galerie kann ab dem 01.03.2025 (in Absprache auch früher) bezogen werden. Durch den Eingang erreichen Sie den unteren Bereich der beiden Etagen. Vom Flur aus können Sie das Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, das Wohn- / Esszimmer sowie die Küche betreten. Hierüber gelangen Sie auch auf den begehbaren Balkon, der auf einen weiten Blick ins Grüne und zum Entspannen einlädt.

Die gut ins Raumkonzept integrierte Treppe im Wohnzimmer führt Sie auf die Galerie in die obere Ebene, wo Sie den großzügigen Schlafbereich mit eingebautem Kleiderschrank finden. Weiterhin befindet sich dort ein Whirlpool.

Der funktionale Grundriss mit seinen 45 qm (Dachschrägen berücksichtigt, Grundfläche entsprechend größer), bietet eine helle, einladende, lichtdurchflutete Wohnung in einer sehr gepflegten und ruhigen Wohnanlage, die sich sowohl für Singles als auch für Paare eignet.

Die in der Wohnung vorhandene Einbauküche (bestehend aus: (Kühl-/Gefrierkombination, E-Herd mit Umluft, Ceranfeld, Spülmaschine, Dunstabzugshaube, Einbauschränk mit Auszügen und Schiebeforhängen, Hängeschränke) kann bei Bedarf gegen eine kleine Zahlung übernommen werden.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerraum.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich auf der Rellinghauser Straße 342 in Essen Bergerhausen (an der Grenze zu Essen-Stadtwald) und liegt damit in einer begehrten Wohngegend, die durch ihre ruhige und angenehme Wohnatmosphäre überzeugt.

In der näheren Umgebung (bis 1,3 km) befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, ein Fitnessstudio, ein Sportplatz und vieles mehr.

Die Anbindung an die Autobahnen A 40 und A 52 ist optimal. Auch Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs (Bus und Straßenbahn) sind in nur wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Das Objekt ist von der Straße durch eine hohe Mauer abgetrennt und liegt damit geschützt. Der Zugang zum Objekt ist parkähnlich angelegt. Die gesamte Anlage macht einen außerordentlich guten und sehr gepflegten Eindruck.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	85,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Zugang zum Haus



# Exposé - Galerie



Zugang zum Privatweg



Privatweg



Zugang zum Privatweg



# Exposé - Galerie



Ansicht von der Straße



Privatgrundstück



# Exposé - Galerie



Privatweg



Wohnzimmer mit Balkon

# Exposé - Galerie



Flur / Wohnzimmer mit Balkon



Küche



# Exposé - Galerie



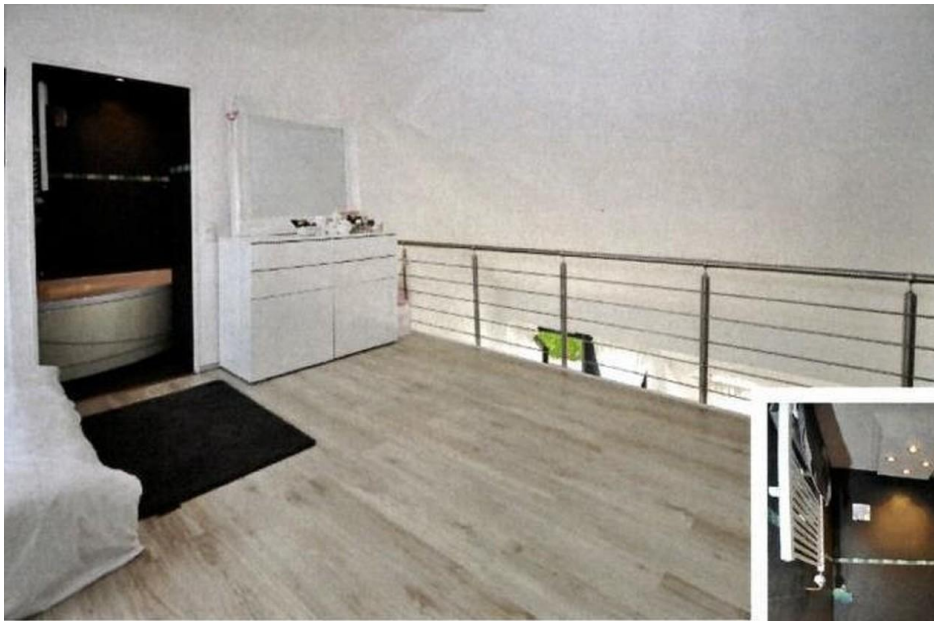
Bad mit Dusche / WM-Anschluss



Treppe zum OG / Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Videosprechanl. /Zusatzschloss

# Exposé - Galerie

1. Wohnraum/Eßplatz	18,60 m <sup>2</sup>
2. Wohnraum/Galerie	16,20 m <sup>2</sup>
3. Küche	3,60 m <sup>2</sup>
4. Dusche	3,30 m <sup>2</sup>
5. WC	1,50 m <sup>2</sup>
6. Diele	2,60 m <sup>2</sup>
7. Abstellraum	1,00 m <sup>2</sup>
8. Loggia	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamte Grundfläche</b>	<b>50,80 m<sup>2</sup></b>

Flächen unter Dachschrägen können nach der II. BVO bei der Wohnflächenberechnung unter 1 m Höhe nicht, und von 1 m bis 2 m Höhe wie Balkonflächen nur zur Hälfte zum Ansatz gebracht werden. Hieraus folgt, anrechenbare Wohnfläche = **44,70 m<sup>2</sup>**

Flächenberechnung