



Immobilienexposé  
**ERSTBEZUG! Erdgeschosswohnung mit Balkon**  
**in Essen-Bedingrade**

Objekt-Nr.:  
6127



## Wohnung zur Miete

ERSTBEZUG! Erdgeschosswohnung mit Balkon in Essen-Bedingrade

**Kaltmiete**  
985 €

 **68 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche (ca.)

 **3**  
Zimmer

 **2024**  
Baujahr

 **2**  
Schlafzimmer

 **1**  
Bad

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaltmiete	985 €
	Nebenkosten	170 €
	Heizkosten	in Nebenkosten enthalten
	Warmmiete	1.155 €

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	6127	
<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplatzmiete	35 €
	Stellplätze	1
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	68 m <sup>2</sup>
	Zimmer	3
<b>Räume und Flure</b>	Etage	0
	Anzahl Schlafzimmer	2
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl Balkone	1
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	Ende 2024

<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	2024
	Zustand	Erstbezug
	Unterkellert	Ja
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Fußbodenheizung

## Beschreibung

Herzlich willkommen in Ihrer neuen Wohnung! Diese exklusive Wohnung im Erdgeschoss rechts (WHG 1a) eines modernen Mehrfamilienhauses wird Ende 2024 fertiggestellt und bietet Ihnen auf ca. 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein ideales Zuhause.

Die Wohnung verteilt sich optimal auf 3 Zimmer, die lichtdurchflutete Räumlichkeiten bieten und sich perfekt als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Ankleidezimmer oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Der großzügige, offene Wohn- und Essbereich mit Küche (Küchenbereich gefliest) erstreckt sich über ca. 36 m<sup>2</sup> und beeindruckt mit einer großen Fensterfront, die direkt auf den Balkon führt. Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer sowie ein hochwertig gefliestes Tageslichtbad mit einer ebenerdigen Dusche.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Edelstahl-Balkon mit einer modernen Sicherheitsglas-Brüstung, die Ihnen einen weiten und freien Blick ermöglicht. Alle Fenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet, die zusätzlichen Komfort bieten.

Das Raumangebot wird durch einen eigenen Kellerraum ergänzt, der zusätzlichen Stauraum bietet. Der Waschmaschinenstellplatz befindet sich ebenfalls im Keller.

Zusätzlich besteht die Option, die Zweizimmerwohnung im Souterrain mit ca. 38 m<sup>2</sup>, verteilt auf 2 Zimmer, inklusive einem Duschbad anzumieten. Dieses eignet sich optimal als Homeoffice, für ein älteres Kind oder die Eltern. Die Kaltmiete für die Zweizimmerwohnung beträgt 533,00 €, die Nebenkosten inkl. Heizkosten liegen bei 95,00 € monatlich.

Beheizt wird die gesamte Wohnung durch eine Fußbodenheizung, die mittels einer effizienten Wärmepumpe betrieben wird und somit für niedrige Energiekosten sorgt. Die Warmwasserversorgung für Bad und Küche erfolgt über einen Durchlauferhitzer. Ein Glasfaseranschluss komplettiert das Angebot. Außerdem gehört zur Wohnung noch ein Außenstellplatz (35,00 € pro Monat).

Überzeugen Sie sich selbst von dieser Wohnung und freuen Sie sich auf ein Zuhause, das keine Wünsche offen lässt.

## Ausstattung

- + Baujahr: 2024
- + Wohnfläche: ca. 68 m<sup>2</sup>
- + Zimmer: 3
- + lichtdurchflutete Räume
- + Tageslichtbad mit einer ebenerdigen Dusche
- + Elektrische Rollläden
- + Edelstahl-Balkon mit einer Sicherheitsglas-Brüstung
- + Glasfaseranschluss
- + Außenstellplatz (35,00 € pro Monat)
- + Küchenbereich gefliest
- + weiße Innentüren mit Edelstahlgriff

- + Fußbodenheizung mittels Wärmepumpe
- + Warmwasseraufbereitung mittels Durchlauferhitzer
- + eigener Kellerraum
- + Waschmaschinenstellplatz im Keller
- + Treppenhausreinigung
- + Option zur Anmietung der Zweizimmerwohnung im Souterrain (ca. 38,03 m<sup>2</sup>), bestehend aus 2 Zimmern und einem Duschbad, ideal als Homeoffice, für ein älteres Kind oder die Eltern (Kaltmiete: 533,00 €, Nebenkosten: 95,00 € monatlich)

## Lage

Die Mietwohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnsiedlung in Essen-Bedingrade, unmittelbar am Lunapark gelegen. Die Lage ist geprägt von einer angenehmen Nachbarschaft, umgeben von gepflegten Doppel- und Mehrfamilienhäusern. Durch die Nähe zum Lunapark bietet sich hier eine vielfältige Erholungsmöglichkeiten im Grünen. Außerdem erreichen Sie fußläufig das Schloss Borbeck.

Für den täglichen Bedarf sind Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Geschäfte und Restaurants in unmittelbarer Nähe vorhanden und bieten eine gute Auswahl an Produkten und Dienstleistungen. Familien mit Kindern profitieren von mehreren Schulen und Kindergärten in der näheren Umgebung.

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist optimal. Die Haltestelle Triftstraße ermöglicht eine bequeme Nutzung des ÖPNV. Die Linie 185 der Ruhrbahn verkehrt regelmäßig und bietet schnelle Verbindungen in Richtung Oberhausen-Neue Mitte (Westfield Centro) sowie Borbeck-Bahnhof. Von dort aus besteht Anschluss an die S-Bahn-Linie S9, die das Stadtzentrum von Essen und die umliegenden Stadtteile erschließt.

Dank der guten Erreichbarkeit der Autobahnen A40 und A42 sind auch die umliegenden Städte und Regionen schnell und bequem erreichbar.

Insgesamt präsentiert sich die Lage als ruhiges und sehr gut angebundenes Wohngebiet mit einem attraktiven Umfeld und allen wichtigen Einrichtungen in unmittelbarer Nähe.

## Sonstiges

Eine Besichtigung sagt mehr als das beste Exposé, denn dieses dient nur als Vorabinformation.

Pflichtangaben gemäß § 87 GEG (Gebäudeenergiegesetz, vormals § 16a EnEV): Der Energieausweis wird derzeit erstellt und spätestens bei der Besichtigung vorgelegt.

Rufen Sie an, wenn wir Ihr Interesse wecken konnten.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und beruhen ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber übermittelt wurden. Wir bitten um Verständnis, dass wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie Aktualität keine Haftung übernehmen können.

Unsere Angebote gelten auch im Falle einer Zwangsversteigerung oder Insolvenz. In diesen Fällen ist die Provision bei Zuschlagserteilung fällig und verdient. Irrtum, Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung sind vorbehalten.

Wir sind nach dem Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, die Identität der Käufer und Verkäufer festzustellen. Hier bitten wir um Verständnis, dass wir hier vollständige Kopien der Personalausweise anfertigen oder diese optisch digital erfassen.

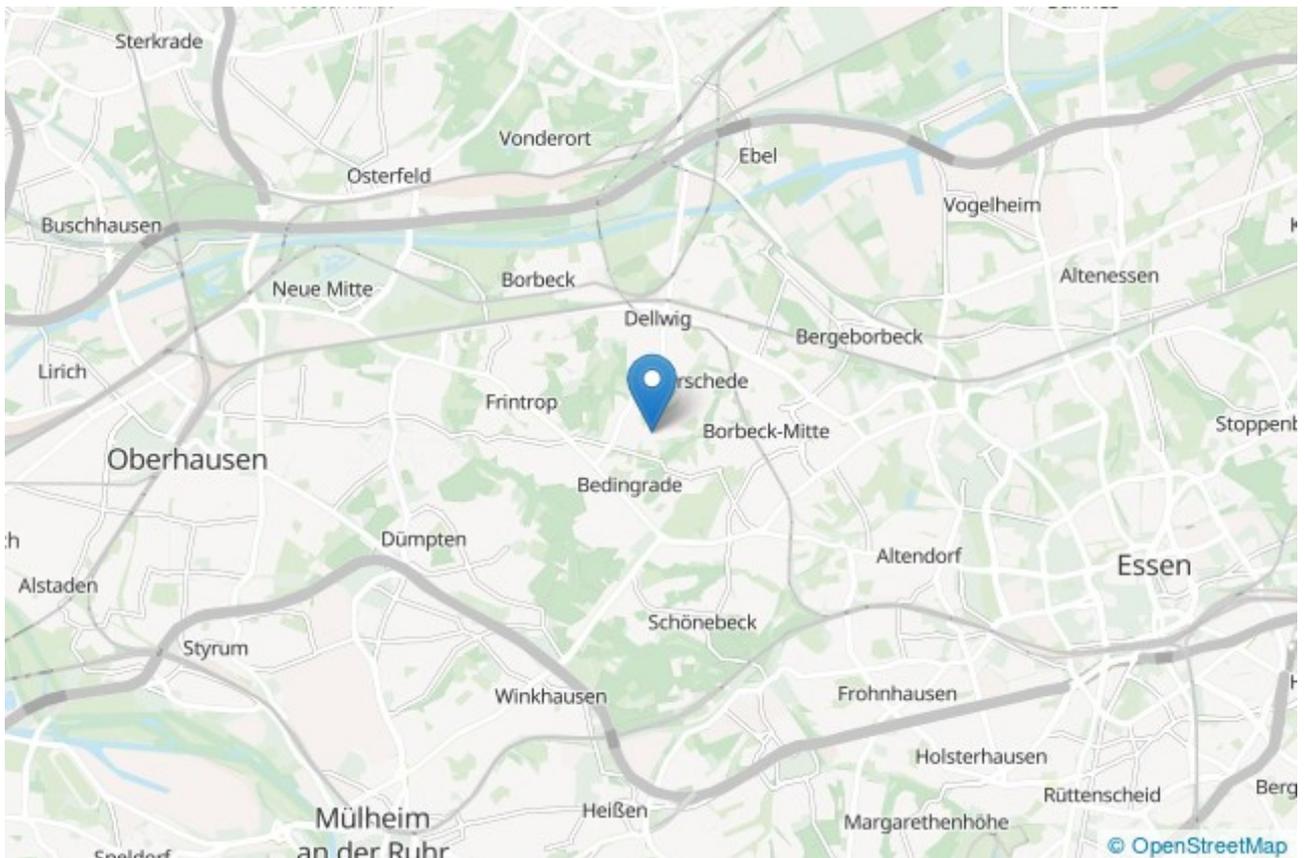
Gleiches gilt für den Abschluss eines Miet- oder Pachtvertrages mit einer Nettokaltmiete/Nettokaltpacht von mehr als 10.000,00 Euro monatlich.

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Celine Fuhlrott
<b>Telefon</b>	0201 60 99 79 40
<b>Ort</b>	45359 Essen / Frintrop
<b>E-Mail</b>	cf@wierig-immo.eu

## Lage und Umgebung

45357 Essen





Außenansicht



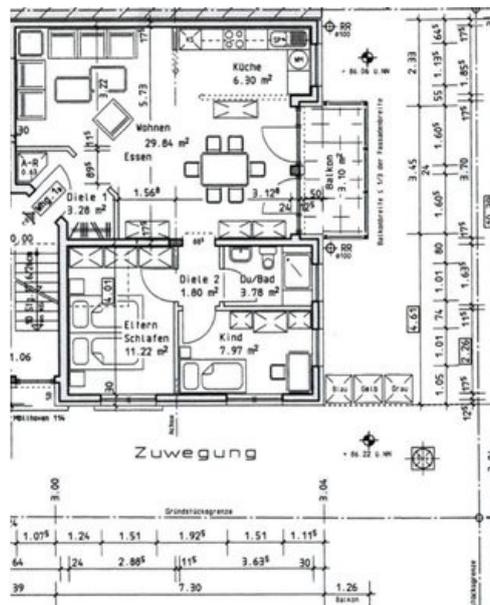
Blick vom Balkon ins Wohnumfeld



Wohn- und Essbereich (Beispielwohnung)



Schlafzimmer (Beispiel)



Grundriss