



Immobilienexposé
**ERSTBEZUG! Maisonettewohnung im
Erdgeschoss mit Balkon und eigenem Garten in
Essen-Bedingrade**

Objekt-Nr.:
6128




Wohnung zur Miete


ERSTBEZUG! Maisonettewohnung im Erdgeschoss mit Balkon und eigenem Garten in
Essen-Bedingrade

Kaltmiete
1.506 €

 100 m²
Wohnfläche (ca.)

 5
Zimmer

 2024
Baujahr

 4
Schlafzimmer

 2
Bäder

Preise & Kosten

Preise	Kaltmiete	1.506 €
	Nebenkosten	250 €
	Heizkosten	in Nebenkosten enthalten
	Warmmiete	1.791 €

Die Immobilie

Objekt-Nr	6128	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplatzmiete	35 €
	Stellplätze	1
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	100 m ²
	Zimmer	5
Räume und Flure	Etage	0
	Anzahl Schlafzimmer	4
	Anzahl Badezimmer	2
	Anzahl Balkone	1
	Anzahl Terrassen	1

Weitere Informationen	verfügbar ab	Ende 2024
Zustand und Bauart	Baujahr	2024
	Zustand	Erstbezug
	Unterkellert	Ja
Sonstige	Heizungsart	Fußbodenheizung

Beschreibung

Herzlich willkommen in Ihrer neuen Wohnung! Diese exklusive Maisonettewohnung im Erdgeschoss und Souterrain (WHG 2) eines modernen Mehrfamilienhauses wird Ende 2024 fertiggestellt.

Auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 100 m², die sich optimal auf 5 Zimmer und zwei Etagen verteilt, bietet die Maisonettewohnung im Erdgeschoss und Souterrain lichtdurchflutete Räumlichkeiten, die keineswegs den Eindruck vermitteln, dass eine Etage im Souterrain liegt. Die Räume eignen sich perfekt als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Ankleidezimmer oder Arbeitszimmer. Der große, offene Wohn- und Essbereich mit Küche (Küchenbereich gefliest) erstreckt sich über ca. 36 m² und beeindruckt mit einer großzügigen Fensterfront, die zum gartenseitigen Balkon und Garten führt. Auf der Erdgeschosebene befinden sich zwei Zimmer sowie ein hochwertig gefliestes Tageslichtbad mit einer ebenerdigen Dusche. Eine exklusive Besonderheit dieser Wohnung ist der eigene Garten, den Sie direkt vom gartenseitigen Balkon aus erreichen können.

Im Souterrain erwarten Sie zwei weitere Zimmer und ein Tageslichtbad mit Badewanne,

welches den Komfort der Wohnung zusätzlich erhöht.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Edelstahl-Balkon mit einer modernen Sicherheitsglas-Brüstung, der Ihnen einen Blick ins Grüne 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.

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€ 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. 100 m²
- + Zimmer: 5
- + Maisonettewohnung im Erdgeschoss und Souterrain
- + lichtdurchflutete Räume
- + 2 Bäder mit Fenstern (ebenerdige Dusche und Badewanne)
- + Elektrische Rollläden
- + gartenseitiger Edelstahl-Balkon mit einer Sicherheitsglas-Brüstung

- + eigener Garten
- + Glasfaseranschluss
- + Außenstellplatz (35,00 € pro Monat)
- + Küchenbereich gefliest
- + weiße Innentüren mit Edelstahlgriff
- + Fußbodenheizung mittels Wärmepumpe
- + Warmwasseraufbereitung mittels Durchlauferhitzer
- + eigener Kellerraum
- + Waschmaschinenstellplatz im Keller
- + Treppenhausreinigung

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.

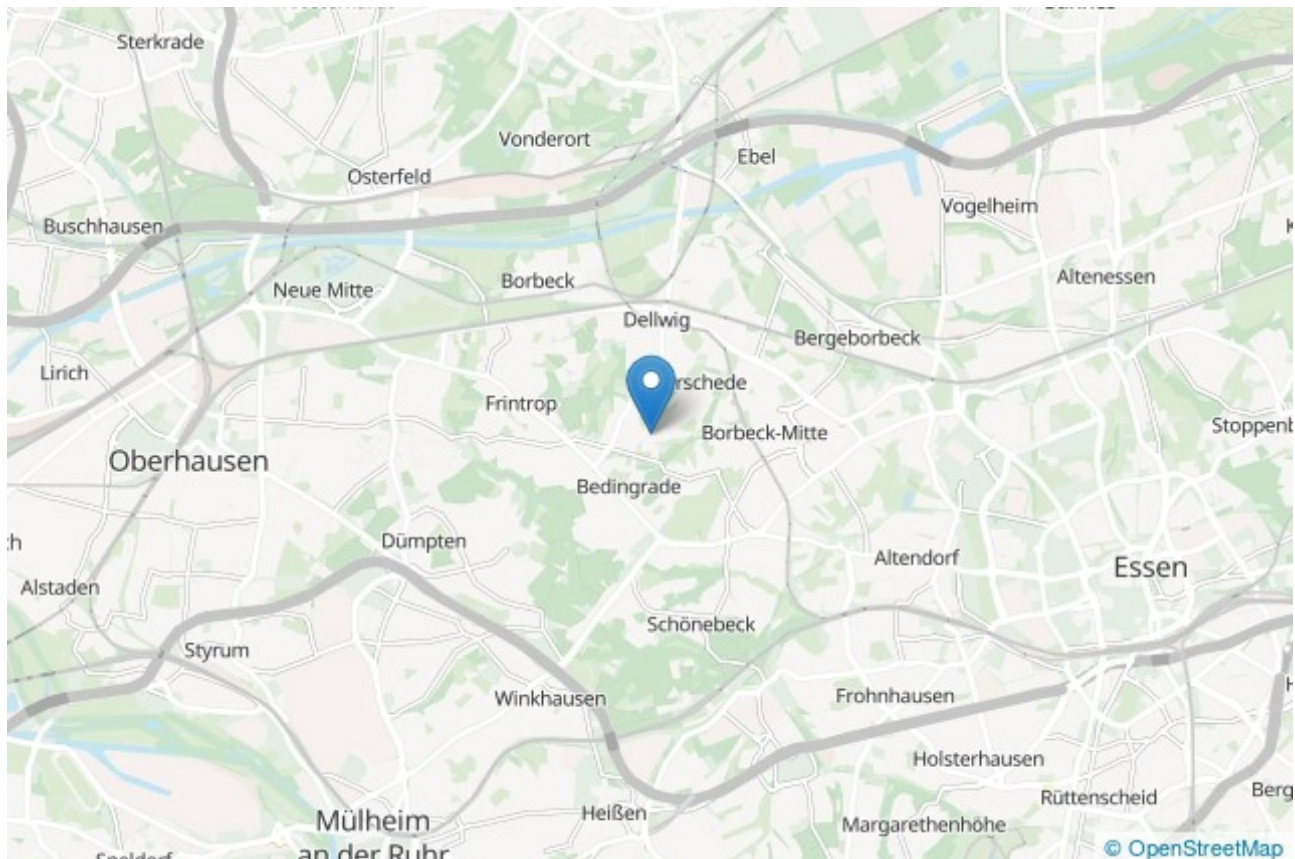
Gleiches gilt für den Abschluss eines Miet- oder Pachtvertrages mit einer Nettokaltmiete/Nettokaltpacht von mehr als 10.000,00 Euro monatlich.

Ihr Ansprechpartner

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

Lage und Umgebung

45357 Essen





Blick vom Balkon Straßenseitig



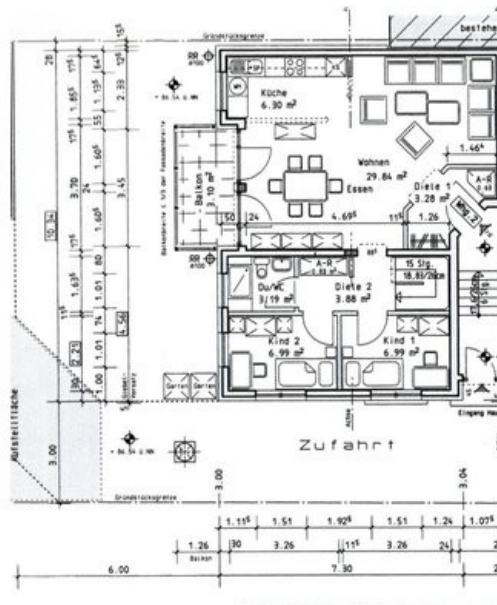
Außenansicht



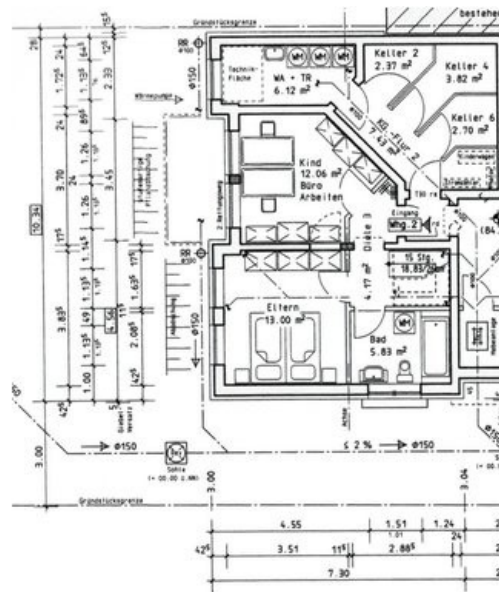
Wohn- und Essbereich (Beispielwohnung)



Schlafzimmer (Beispiel)



Erdgeschoss



Souterrain