



Immobilien-Exposé

**Erstbezug nach Sanierung –
Ihr exklusiver Wohnraum in
einer stilvollen Villa in Essen-
Schönebeck!**

Objekt-Nr.: 6130

Wohnung zur Miete

 45359 Essen / Schönebeck



Details

H Haustiere erlaubt

Miete zzgl. NK

1.350 €

Nebenkosten

225 €

Kaution

4.050 €

Provision inkl. USt.

zzgl. USt.

Wohnfläche (ca.)

90 m²

Zimmer

3

Anzahl Etagen

1

Anzahl Schlafzimmer

2

Anzahl Badezimmer

1

Anzahl separate WCs

1

Anzahl Balkone

1

Baujahr

1947

Zustand

teil/voll saniert

Unterkellert

Ja

Boden

Dielen

Beschreibung

Erstbezug nach Sanierung – Ihr Wohntraum in einer Villa in Essen-Schönebeck!

In einer sanierten, historischen Villa in Essen-Schönebeck erwartet Sie diese exklusive Wohnung im 1. Obergeschoss. Auf ca. 90 m² Wohnfläche finden Sie ein modernes und komfortables Wohnkonzept, das den besonderen Charme des Altbaus mit zeitgemäßer Ausstattung kombiniert. Hohe Decken, lichtdurchflutete Räume und hochwertige Materialien schaffen ein einzigartiges Wohnambiente.

Die Wohnung verfügt über drei geräumige Zimmer, die mit edlem Eichendielenboden ausgestattet sind. In Kombination mit den hohen Decken und großen Fenstern entsteht eine stilvolle Atmosphäre, die den Charme dieser Villa unterstreicht. Das Tageslichtbad besticht durch hochwertige Fliesen und eine großzügige Dusche. Zusätzlich bietet ein separates Gäste-WC mit Fenster weiteren Komfort.

Die hochwertige Einbauküche, inklusive Elektrogeräte, ist bereits in der Kaltmiete enthalten und bildet einen weiteren Glanzpunkt der Wohnung. Ein modernes Smart-Home-System ermöglicht eine individuelle Steuerung der Fußbodenheizung in jedem Raum. Stilvolle Deckenspots im Flur und ausgewählte Ausstattungsdetails runden das gehobene Wohngefühl ab.

Das repräsentative Treppenhaus, das bei der Sanierung liebevoll erhalten und modernisiert wurde, betont den besonderen Charme dieser Villa. Auch das großzügige, umgebende Gartengrundstück trägt zur exklusiven Wohnqualität bei – jede Mietpartei erhält eine eigene Gartenparzelle, die zum Entspannen oder für Freizeitaktivitäten genutzt werden kann.

Ein eigener Kellerraum mit Stromanschluss und eine gemeinschaftliche Waschküche bieten zusätzlichen Komfort. Elektrische Rollläden und moderne Kunststofffenster gehören ebenfalls zur Ausstattung dieser Wohnung.

Die Wohnung eignet sich für maximal 4 Personen. Ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen von mindestens 3.500 € ist erforderlich.

Ausstattung

- + Erstvermietung nach Sanierung
- + Tageslichtbad mit großzügiger Dusche
- + Gäste-WC mit Fenster
- + Eichendielen
- + Eigene Gartenparzelle
- + Einbauküche mit Elektrogeräten (exkl. Kühlschrank)
- + Fußbodenheizung
- + Smart Home
- + Elektrische Rollläden
- + Kellerraum mit Strom
- + Waschküche
- + Balkon

Sonstiges

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

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.

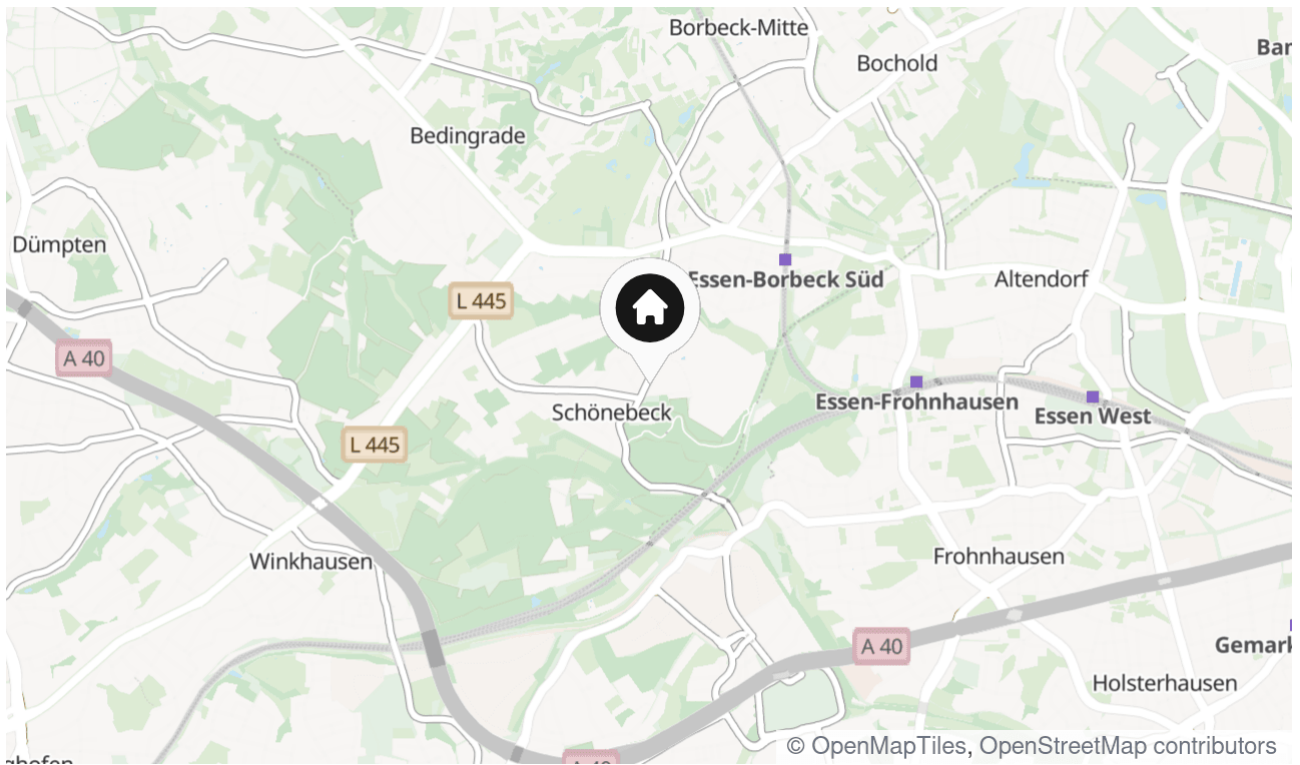
Lage & Umgebung

 45359 Essen / Schönebeck

Die Mietwohnung liegt in naturnaher und bevorzugter Wohnlage von Essen-Schönebeck westlich des Stadtgebietes von Essen, angrenzend an das Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr. Wenn man zudem Wert auf eine familien- und kinderfreundliche Umgebung legt, werden hier alle Wünsche erfüllt.

Im gewachsenen und ländlichen Wohnumfeld mit gepflegten Wohnhäusern, Gärten und Vorgärten und viel Grün zwischen den Häusern fühlt man sich sofort willkommen und zu Hause. Zur Erholung lädt das nahe gelegene Hexbachtal oder der Schlosspark Borbeck ein. Sie leben in einem Stadtteil mit hoher Lebensqualität - dank idealer Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung (A 40).

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen, Banken, Ärzte, Apotheken etc. befinden sich im näheren Umfeld. Es besteht eine gute Verkehrsanbindung an das öffentliche Netz, die Anschlussstelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Genießen Sie diese besondere Wohnqualität inmitten einer ruhigen und gepflegten Nachbarschaft.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

Energieausweis

Endenergiebedarf

126,90 kWh/(m²*a)

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

Ja

Befeuerungsart

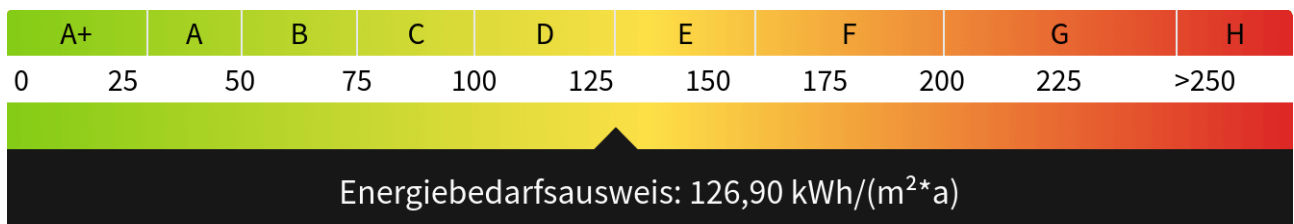
Gas

Wesentlicher Energieträger

ERDGAS_LEICHT

Gültig bis

21.12.2033





Wohnzimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Flur



Küche



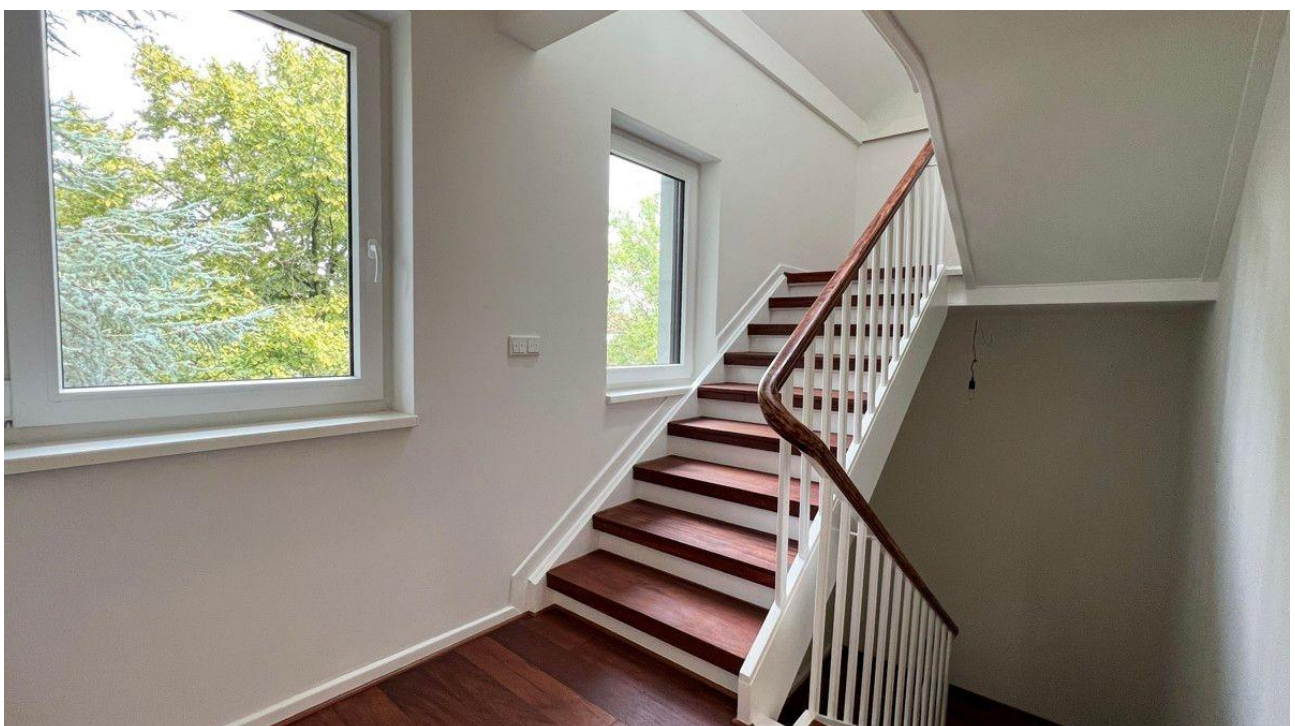
Küche



Badezimmer mit Dusche



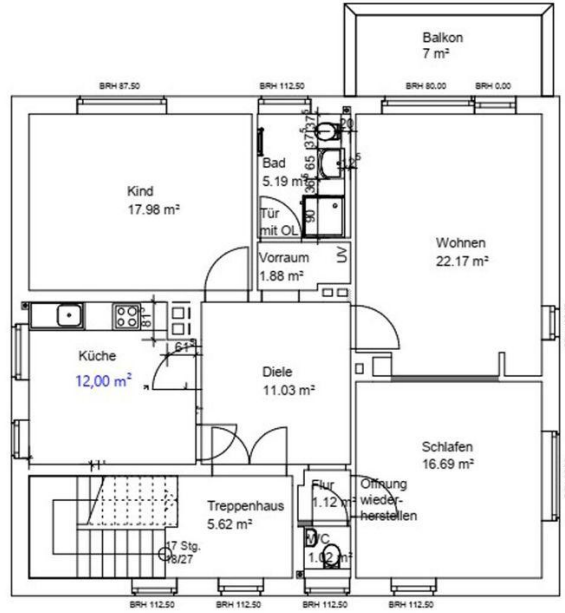
Gäste-WC



Treppenhaus



Diele	11,03
Küche	12,00
Kind	17,98
Vorraum	1,88
Bad	5,19
Flur	1,12
WC	1,02
Schlafen	16,69
Wohnen	22,17
Balkon	
50 %	3,50
Summe	92,58



Grundriss

Kontakt

WIERIG Immobilien GmbH

Frintroper Str. 414

45359 Essen / Frintrop

Telefon: 0201 60 99 79 40

E-Mail: cf@wierig-immo.eu

Ihr Ansprechpartner

Frau Celine Fuhlrott

Impressum

www.wierig.eu/impressum/



Besuchen Sie uns im Internet:

www.wierig.eu