



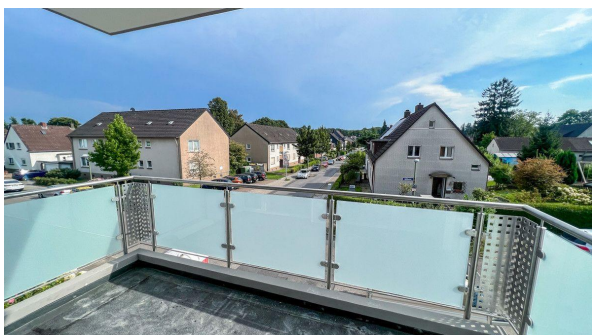
Immobilien-Exposé

Ihr neues Zuhause! 1. Obergeschoss mit Balkon in Essen- Bedingrade

Objekt-Nr.: 6137

Wohnung zur Miete

 45357 Essen



Details

Kaltmiete

891 €

Warmmiete

993 €

Nebenkosten

102 €

Heizkosten

in Nebenkosten enthalten

Provision inkl. USt.

zzgl. USt.

Wohnfläche (ca.)

68 m²

Zimmer

3

Etage

1

Anzahl Etagen

1

Anzahl Schlafzimmer

2

Anzahl Badezimmer

1

Anzahl Balkone

1

Baujahr

2024

Zustand

voll saniert

Unterkellert

Ja

Beschreibung

Herzlich willkommen in Ihrer neuen Wohnung! Diese exklusive Wohnung im 1. Obergeschoss (WHG 4) eines modernen Mehrfamilienhauses bietet Ihnen auf ca. 68 m² 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 m² und beeindruckt mit einer großen Fensterfront, die direkt auf den gartenseitigen 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. 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. Optional kann ein Außenstellplatz angemietet werden.

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 m²
- + Zimmer: 3
- + lichtdurchflutete Räume
- + Tageslichtbad mit einer ebenerdigen Dusche
- + Elektrische Rollläden
- + Edelstahl-Balkon mit einer Sicherheitsglas-Brüstung
- + Glasfaseranschluss
- + Küchenbereich gefliest
- + weiße Innentüren mit Edelstahlgriff
- + Fußbodenheizung mittels Wärmepumpe
- + Warmwasseraufbereitung mittels Durchlauferhitzer
- + eigener Kellerraum
- + Waschmaschinenstellplatz im Keller
- + Treppenhausreinigung

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.

Lage & Umgebung

 45357 Essen

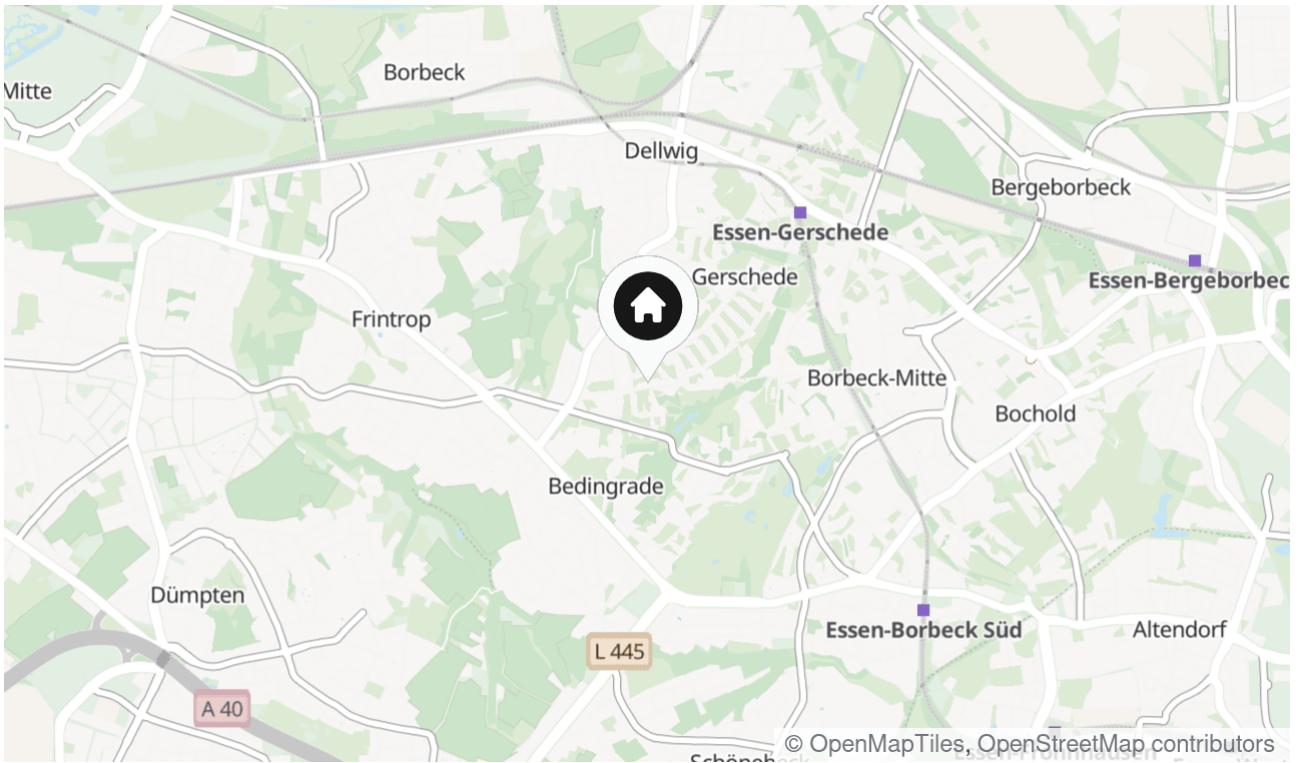
Die Mietwohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnsiedlung in Essen-Bedingrade, unmittelbar am Lunapark gelegen. Die Lage ist geprägt von einer angenehmen Nachbarschaft, umgeben von gepflegten Doppel- und Mehrfamilienhäusern. Durch die Nähe zum Lunapark bietet sich hier eine vielfältige Erholungsmöglichkeiten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



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



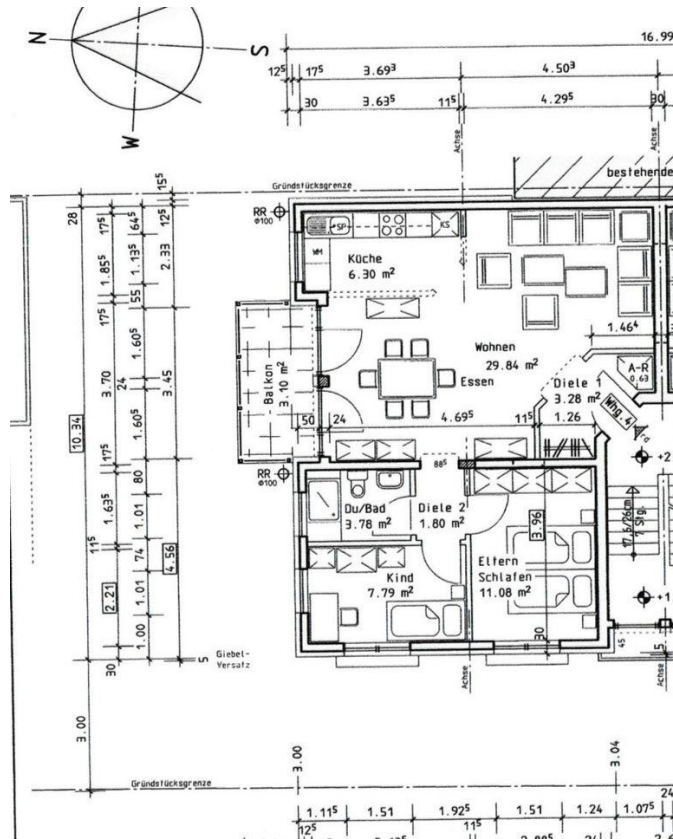
Schlafzimmer



MUSTERWOHNUNG Blick vom Balkon Straßenseitig



Es gibt noch weitere Einheiten in diesem modernen Mehrfamilienhaus!
Kontaktieren Sie uns gerne, um eine Übersicht über alle verfügbaren Wohnungen zu erhalten!



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