



Immobilienexposé  
**VERMIETET- Kaminzauber**

Objekt-Nr.:  
205279



Objekt-ID: 205279

[www.hirschmann-immobilien.de](http://www.hirschmann-immobilien.de)

## Wohnung zur Miete

VERMIETET- Kaminzauber

Miete zzgl. NK  
685 €

 77 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 3  
Zimmer

 1936  
Baujahr

 2  
Schlafzimmer

 1  
Badezimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Miete zzgl. NK	685 €
	Nebenkosten	170 €
	Heizkosten in NK. enthalten	8
<b>Kaution</b>	1.190 €	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	205279	
<b>Stellflächen</b>	Stellplatzmiete	45 €
	Stellplätze	0
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	77 m <sup>2</sup>
	Zimmer	3
<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Schlafzimmer	2
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl Terrassen	1
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	nach Vereinbarung
	Modernisierungen	2018

<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1936
	Unterkellert	Ja
<b>Ausstattungsdetails</b>	Gartennutzung	✓
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Zentralheizung

## Beschreibung

Ruhig, naturverbunden und doch fußläufig zum Ortskern in Burgaltendorf: Diese lichtdurchflutete Erdgeschosswohnung präsentiert sich als kleine Oase mitten im Grünen. Ihr eigener Garten lädt zum Entspannen in der Natur ein.

Treten Sie ein und lassen Sie sich vom gemütlichen Ambiente und den hellen Räumen bezaubern. Die Sonne begleitet Sie durch den Tag, sodass Sie schon beim Aufstehen die ersten Sonnenstrahlen genießen können. Zentraler Mittelpunkt ist der Wohnbereich mit Kamin. Wenn Sie im Winter Ihren Garten weniger nutzen werden, verbringen Sie hier gemütliche Stunden vor dem Kamin. Große Fensterfronten und die frisch gestrichenen, weißen Wände garantieren die richtige Atmosphäre, um jeden Einrichtungsstil umzusetzen. In der gesamten Wohnung ist ein moderner Laminatboden verlegt.

Integrieren Sie außerdem Ihren Essbereich in diesem großzügigen und offenen Raum, denn die Küche schließt sich hier direkt an. Ein heller Fliesenspiegel nimmt es mit jeder Wunschfarbe Ihrer neuen Traumküche auf.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein King-Size Bett und eine moderner Schrankwand. Zusätzlich steht Ihnen ein drittes Zimmer zur flexiblen Nutzung z.B. als Homeoffice oder Kinderzimmer zur Verfügung. Das Badezimmer bietet Tageslicht und eine

Dusche.

Abgerundet wird das Angebot durch einen separaten Kellerraum und einen Außenstellplatz für Ihren Pkw.

Sehen Sie in der schönen Wohnung Ihr neues Zuhause? Dann vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin mit uns.

## Ausstattung

- ruhige Wohnlage
- Erdgeschosswohnung
- eigener Garten mit großer Terrasse
- offener Wohn- Essbereich mit bodentiefen Fenstern zur Terrasse
- Kamin
- Tageslichtbad mit Dusche und Handtuchheizkörper
- separater Kellerraum
- Außenstellplatz

## Lage

Im schönen Essener Süden gelegen, finden Sie den Stadtteil Burgaltendorf. Das Wahrzeichen des Ortsteils die "Burg Altendorf" wurde 1970 bei seiner Eingemeindung Namensgeber des Stadtteils. Geschichtlich bereits im 12. Jahrhundert erwähnt musste die Gemeinde

Altendorf, bei Ihrer Eingemeindung eine neue Bezeichnung erhalten, da es in Essen bereits einen Stadtteil Altendorf gab.

Im Norden bildet die Ruhr die natürliche Grenze des Stadtteils und grenzt im Osten an Bochum, im Südosten an Hattingen, an Byfang im Südwesten und an Überrauch im Westen. Geprägt wird das Bild dieses Stadtteils durch ihren ländlichen Charme, Sie finden auch heute hier noch viele landwirtschaftliche Betriebe vor, und eine lockere Wohnbebauung.

Hauptsächlich finden Sie hier Ein- und kleinere Mehrfamilienhäuser vor. Der dörfliche Charakter zieht sich bis in die Nachbarschaftskultur dieses wunderschönen Stadtbezirks. Hier kennt man, schätzt und hilft sich gegenseitig. Neuankömmlinge werden herzlich aufgenommen und schnell in die bestehende Gemeinde integriert.

Jeder Burgaltendorfer weiß zu schätzen was er an seinem Stadtteil hat, auch weil man im Dorf genügend Angebote zur Deckung des täglichen Bedarfs findet und der Weg in die Essener Innenstadt durch eine gute Busverbindung abgedeckt ist.

Randlage heißt auch viel Natur und weite Aussicht, die zu ausgedehnten Spaziergängen an der Ruhr oder entlang der Felder einlädt.

Außerdem finden Sie hier die städtische Grundschule Burgaltendorf, die Comenius Schule, welche eine städtische Förderschule mit dem Schwerpunkt geistige Entwicklung ist, sowie 3 Kindergärten. Den katholischen Kindergarten "Herz Jesu", den Städtischen "Mölleneystraße" und "Die Kinderarche", mit einem evangelischen Träger. Auch ein ausgeprägtes Vereinsleben ist in Burgaltendorf zu finden.

Über die B227/A46 haben Sie eine direkte Anbindung nach Hattingen, Velbert und Düsseldorf. Die Buslinien SB 15, 159, 166, 180, sowie der Nachtexpress NE 4 bringen Sie auch ohne eigenen PKW in die Stadt.

## Sonstiges

Heizungsart: Zentralheizung

Befeuerng/Energieträger: Gas

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Energiekennwert: 150,1 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Baujahr: 1936

Das Team von Hirschmann Immobilien begleitet Sie bei der Suche nach einem geeigneten Zuhause. Wir haben für Sie ein großes Angebot an Wohnungen, schauen Sie auch auf unsere Homepage [www.hirschmann-immobilien.de](http://www.hirschmann-immobilien.de). Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gern. Zudem sind wir Ihr Partner und Profi für den Verkauf Ihrer Immobilie. Nutzen Sie jetzt die Chance im überaus günstigen Immobilienmarkt und lassen Sie Ihre Immobilie durch unsere Experten kostenfrei einwerten.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit kompletter Adresse inkl. Ihrer Rufnummer bearbeiten können.

## Energiebedarfsausweis



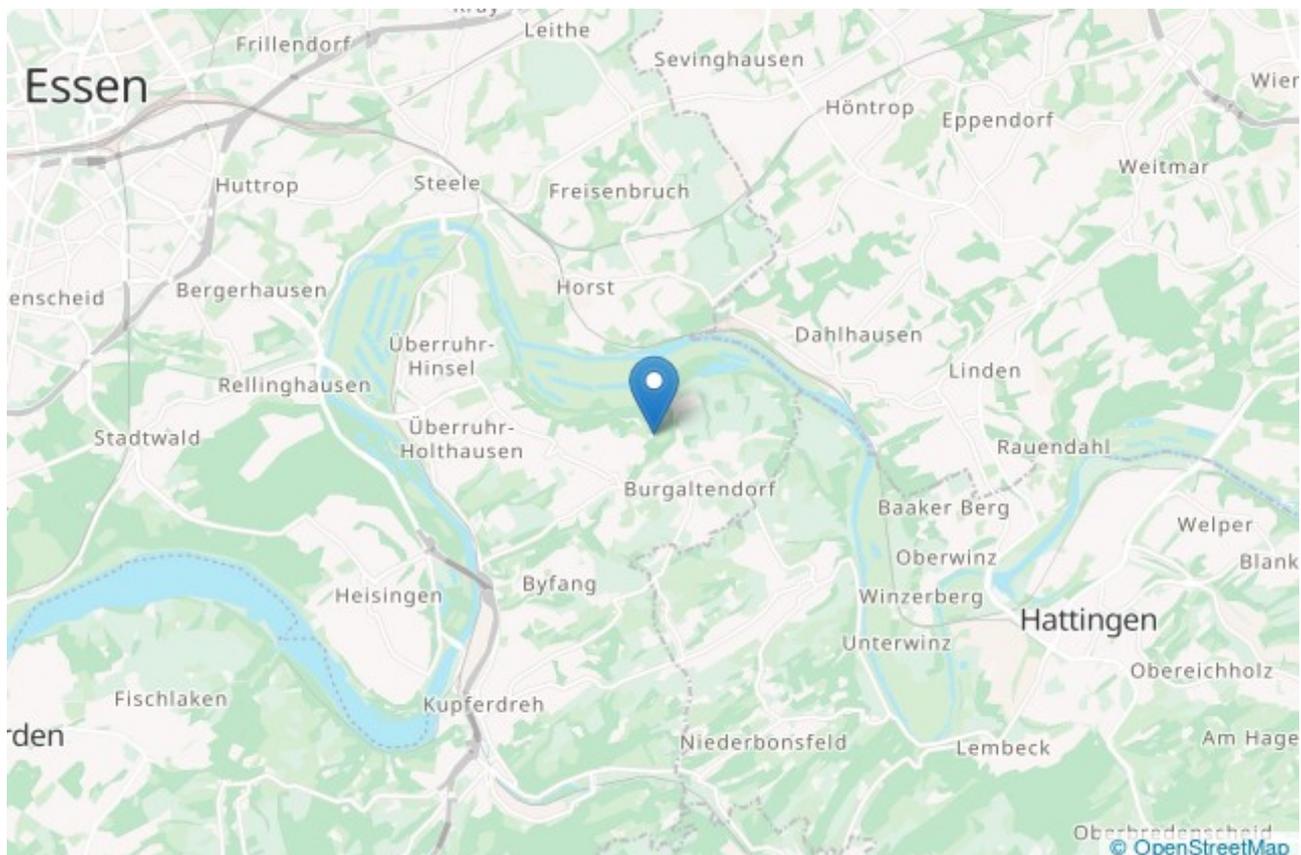
<b>Endenergiebedarf</b>	150,10 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Befeuerungsart</b>	gas
<b>Gültig bis</b>	24.04.2029

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Christin Weiß
<b>Telefon</b>	+49 (201) 874243720
<b>Ort</b>	45133 Essen
<b>E-Mail</b>	heisingen@hirschmann-immobilien.de
<b>Homepage</b>	<a href="https://www.hirschmann-immobilien.de">https://www.hirschmann-immobilien.de</a>

## Lage und Umgebung

45289 Essen - Burgaltendorf





Traumhafte Terrasse



Terrasse und eigener Garten



Wohnbereich mit Kamin



Echtholzkamin



offener Wohn- Essbereich



Küche



Schlafzimmer



Badezimmer



drittes Zimmer



Eingangsbereich