



Immobilienexposé  
**VERMIETET - Familienglück trifft  
Gartentraum!**

Objekt-Nr.:  
205507



Objekt-ID: 205507

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

## Wohnung zur Miete

VERMIETET - Familienglück trifft Gartentraum!

Miete zzgl. NK  
995 €

 127 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 4  
Zimmer

 1966  
Baujahr

 3  
Schlafzimmer

 1  
Badezimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Miete zzgl. NK	995 €
	Nebenkosten	300 €
	Heizkosten in NK. enthalten	8
<b>Kaution</b>	1.990 €	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	205507	
<b>Stellflächen</b>	Stellplatzmiete (Garage)	45 €
	Garagenanzahl	1
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	127 m <sup>2</sup>
	Zimmer	4
<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Schlafzimmer	3
	Anzahl Badezimmer	1
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	nach Vereinbarung
	Modernisierungen	2020
	Haustiere erlaubt	✓

<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1966
	Zustand	modernisiert
	Unterkellert	Ja
<b>Ausstattungsdetails</b>	Küche	Einbauküche
	Gartennutzung	✓
	Gäste-WC	✓
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Zentralheizung

## Beschreibung

Sie träumen von einem schönen neuen Zuhause in ruhiger Wohnlage mit viel Platz und einem gigantischen Garten für sich und Ihre Familie? Dann möchten wir Ihnen diese bezaubernde Mietwohnung in einer idyllischer Sackgasse in Essen-Überruhr gerne ans Herz legen. Hier warten in einem gepflegten Mehrfamilienhaus großzügige und bald modernisierte 127 m<sup>2</sup> - die sich auf 4 Zimmer verteilen - auf Ihre Einrichtungsideen. Ihr neues Zuhause empfängt Sie mit einem repräsentativen Eingangsbereich. Ein praktischer Einbauschränk sowie eine stilvolle Garderobe stehen Ihnen hier zur Verfügung. Die Wohnung separiert sich in zwei Flügel. Im linken dieser Beiden gelangen Sie in die Küche, die von dem Eigentümer mit einer hochwertigen weißen Einbauküche versehen wurde, welche sicherlich auch Ihren Geschmack treffen wird. Lassen Sie hier Ihren kulinarischen Fantasien freien Lauf, während es sich Ihre Familie, Freunde und Gäste nebenan gemütlich machen. Dort befindet sich nämlich idealerweise der Wohn-Essbereich, der durch seine

Großzügigkeit und die vielen Fensterfronten punktet und sich mit dem Parkettboden elegant präsentiert. Sie wünschen sich eine lange Tafel, an welcher Sie Ihre Lieben von Ihren Kochkünsten überzeugen können? Lässt Ihr Herz eine große Couchlandschaft, auf der Sie zukünftig kuschelige Stunden mit Ihrer ganzen Familie verbringen können, höher schlagen? Diese Räumlichkeiten werden Ihre Einrichtungswünsche bald Realität werden lassen, denn Platz gibt es hier definitiv genug. Dies gilt auch für den märchenhaften Garten, den Sie von dem Balkon über eine kleine Treppe erreichen können. Weitläufig liegt er vor Ihnen und wird jeden Naturliebhaber unter Garantie begeistern. Eine Sommeroase der Extraklasse wird Ihnen die zukünftigen warmen Jahreszeiten zweifellos versüßen. Begrünt durch die vorhandenen Baumbestände wartet hier auch ein kleiner Teich auf Sie. Freuen Sie sich auf gesellige Grillabende und darauf Ihre Kinder auf dem Rasen toben und in so viel Natur aufwachsen zu sehen. Wieder im Inneren der Wohnung warten in Ihrem ganz privaten Flügel zwei Kinderzimmer und das große Elternschlafzimmer auf Ihre Gestaltungsideen. Jeder der Räume wurde mit einem hochwertigen und pflegeleichten Laminatboden versehen und lädt aufgrund der Ruhe zum Träumen ein. Das sanierte Badezimmer wurde mit Wanne und Dusche ausgestattet und präsentiert sich im modernen Design mit viel Platz und großem Fenster für ausreichend Tageslicht. Ein separates WC steht Ihren Gästen im Eingangsbereich zur Verfügung. Stauraum für Staubsauger, Bügelbrett und Co. finden Sie ebenfalls im Flurbereich, in Form einer Abstellkammer. Eine weitere Unterbringungsmöglichkeit Ihrer Habseligkeiten verbirgt sich im Keller, wo Ihnen ein weiterer Raum zur Verfügung steht. Ihren Pkw parken Sie bequem in der zur Wohnung gehörigen Garage, welche von Ihnen angemietet werden kann.

Diese bezaubernde Immobilie hält zahlreiche Highlights für Sie bereit von denen Sie sich unbedingt vor Ort überzeugen sollten. Wir freuen uns auf eine Besichtigung mit Ihnen.

## Ausstattung

- Ruhige Wohngegend in Sackgassenlage
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus
- Erstbezug nach Renovierung der Wohnung
- Folgendes wird für Sie modernisiert: die Elektrik, die Heizkörper, die Türrahmen und Türen, die Wände, das Parkett
- Wohnräume mit Parkett und Laminat versehen
- Große Fensterfronten
- Entrée mit großflächigen Steinfliesen versehen
- Extra Küche mit Einbauküche
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche und Badewanne
- Gäste WC
- Rollläden
- Einbauschränk im Flur
- Abstellraum

- Großzügiger Garten nur für Sie!
- Eigener Kellerraum
- Anmietung einer Garage i.H.v. EUR 45,00 möglich

## Lage

Im Südosten der Stadt Essen gelegen, finden Sie den Stadtteil Überrauch, der sich amtlich in die Stadtteile Überrauch-Hinsel und Überrauch-Holthausen unterteilt.

Der Name Überrauch leitet sich von seiner Lage "Über der Ruhr" ab, Holthausen von "den Häusern im Gehölz". Trotz der wachsenden Bebauung hat sich Überrauch seine grünen Seiten erhalten können. Der Blick über die Ruhr hinweg ist unvergleichlich. Mit dem Ludwig-Kessing-Park oder dem Tiergehege Wichteltal haben Familien schöne Ausflugsziele in Überrauch, aber auch eine Wanderung an der Ruhr entlang bietet sich an.

Umrahmt wird Überrauch von den grünsten Essener Stadtteilen. Im Osten an Burgaltendorf, im Süden an Byfang, im Südwesten an Heisingen mit der Ruhr als Grenzfluss, im Westen an Rellinghausen ebenfalls mit der Ruhr als natürliche Grenze, im Norden an Steele sowie im Nordwesten an Bergerhausen.

Mit zwei weiterführenden Schulen (Realschule und Gymnasium Überrauch) ist dieser Stadtteil ein zentraler Zulauf für Schüler angrenzender Stadtteile. Auch Kindergärten und Grundschulen genießen einen guten Ruf.

Die öffentliche Verkehrsanbindung vor Allem zum Unterzentrum Essen-Steele ist sehr gut. Außerdem verfügt Überrauch über zwei S-Bahnhöfe Hinsel u. Holthausen die eine Anbindung über die Stadtgrenze hinaus nach bspw. Wuppertal garantieren.

Berufspendler haben eine kurze Anfahrt zur A44 von der aus alle weiteren Anbindungen schnell zu erreichen sind.

## Sonstiges

Baujahr: 1966

Heizungsart: Zentralheizung

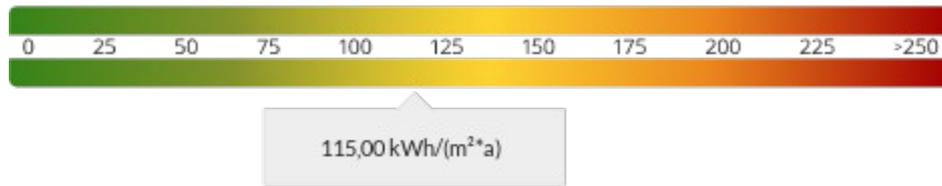
Befuerung/Energieträger: Öl

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Energiekennwert: 115 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Das Team von Hirschmann Immobilien begleitet Sie bei der Suche nach einem geeigneten Zuhause. Wir haben für Sie ein großes Angebot an Neubauprojekten mit Aufzug und barrierefreien Bädern. Zudem sind wir Ihr Partner und Profi für den Verkauf Ihrer gebrauchten Immobilie. Bedenken Sie bitte einmal: Mit dem falschen Preis an den Markt zu gehen, führt in mehr als 70% der Verkaufsfälle zu einem schlechteren Verkaufspreis. Nur mit einer individuellen Einwertung Ihrer Immobilie lässt sich der Idealpreis erzielen. Übrigens bei Hirschmann Immobilien arbeiten ausschließlich Immobilienprofis für Ihren Verkaufserfolg. 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.

## Energieverbrauchsausweis



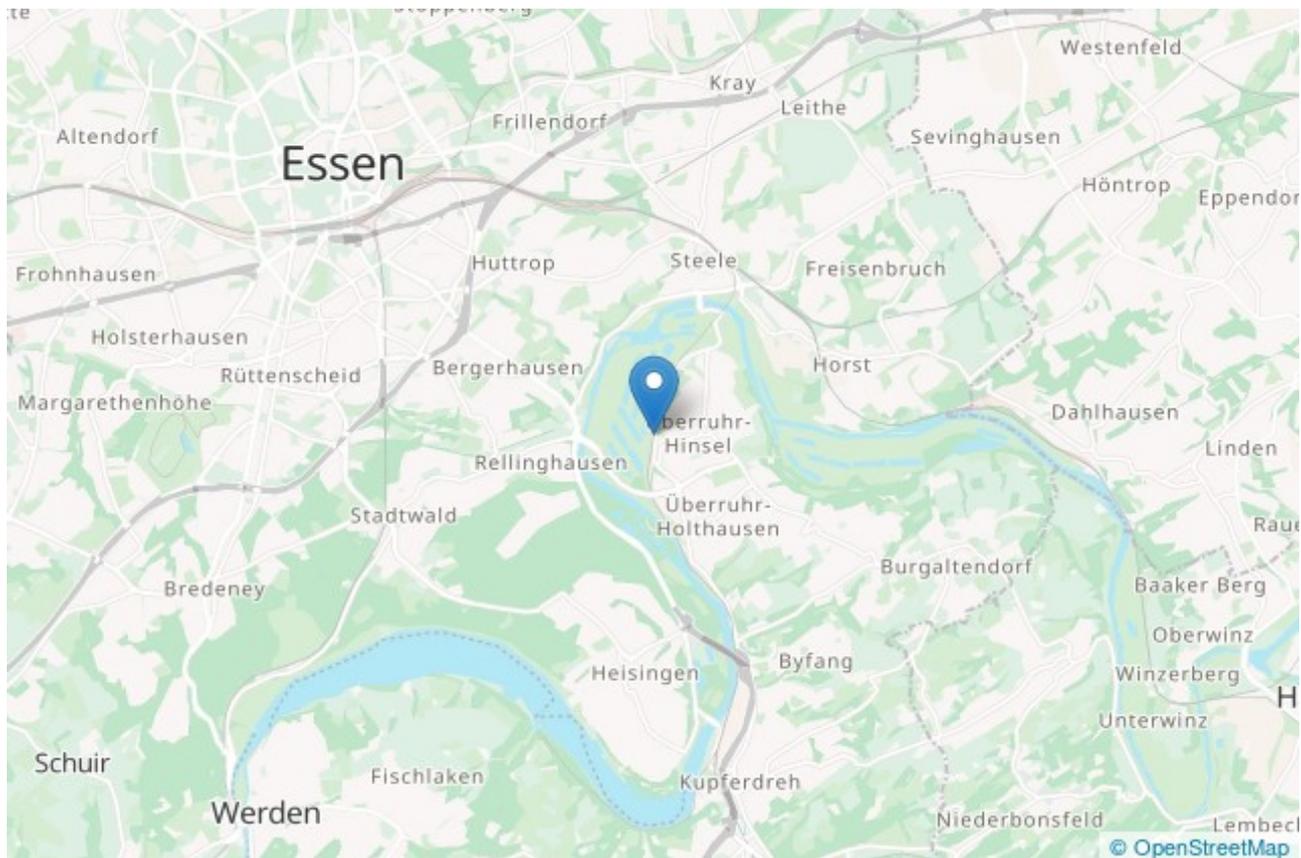
<b>Endenergieverbrauch</b>	115 kWh/(m²*a)
<b>Befeuerungsart</b>	oel
<b>Gültig bis</b>	01.08.2020

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Vanessa Endres
<b>Telefon</b>	0201874243710
<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

45277 Essen - Überraehr-Hinsel





Großzügige Wohnsituation



Blick in das Wohnzimmer



Impression



Küche mit Mobiliar



Home-Office



Kinderzimmer



Tageslichtbadezimmer mit Wanne und Dusche



Balkon mit Zugang zu dem Garten



Garten nur für Sie und Ihre Familie!