



Immobilienexposé  
**VERMIETET - Werden - In der Altstadt**  
**Zuhause**

Objekt-Nr.:  
205526



Objekt-ID: 205526

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

## Wohnung zur Miete

VERMIETET - Werden - In der Altstadt Zuhause

Miete zzgl. NK  
990 €

 120 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 3  
Zimmer

 2  
Schlafzimmer

 2  
Badezimmer

 1  
Stellplatz

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Miete zzgl. NK	990 €
	Nebenkosten	170 €
<b>Kaution</b>	1.980 €	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	205526	
<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplatzmiete	50 €
	Stellplätze	1
	Stellplatzmiete (Garage)	70 €
	Garagenanzahl	1
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	120 m <sup>2</sup>
	Zimmer	3
<b>Räume und Flure</b>	Lage im Objekt (Etage)	2
	Anzahl Etagen	3
	Anzahl Schlafzimmer	2
	Anzahl Badezimmer	2

<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	01.05.2020
<b>Zustand und Bauart</b>	Unterkellert	Ja
<b>Ausstattungsdetails</b>	Küche	Einbauküche
	Gäste-WC	✓
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Etagenheizung

## Beschreibung

Diese beeindruckende und außergewöhnliche Wohnung liegt in einer absoluten "Top-Lage" des Essener-Südens direkt in der Werdener Altstadt. Sie überzeugt mit einer exzellenten Raumaufteilung und einem atemberaubenden Ausblick.

Auf einer tageslichtdurchfluteten Fläche von 120 m<sup>2</sup> bleiben keine Wünsche offen. Im Eingangsbereich befindet sich neben der Garderobe auch der Zugang zum Gäste-WC mit Dusche. Im angrenzenden großen Wohnbereich lassen sich individuelle und klare Einrichtungsideen liebevoll inszenieren. Durch die großen Fensterfronten ist die gesamte Wohnung wunderbar hell und einladend. Von hier aus erreichen Sie ebenfalls den Sonnenbalkon mit Weitblick. Die Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Platz für einen Essbereich. Der Eingangsbereich ist mit stilvollem Marmorboden, der Wohnbereich sowie die Schlafräume mit einem hochwertigen Echtholzparkettboden ausgestattet. Über eine separate Diele, in der sich wie in der gesamten Wohnung zahlreiche praktische Einbauschränke befinden, gelangen Sie in die privaten Räumlichkeiten. Hier befinden sich zwei Schlafräume, welche flexibel auch als

Homeoffice genutzt werden können und das hell geflieste Bad en Suite, welches eine Badewanne zum Entspannen bietet.

Selbstverständlich wird die Wohnung komplett renoviert übergeben. Ein separater Kellerraum, ein gemeinschaftlich genutzter Wasch- und Trockenraum und ein Pkw-Stellplatz runden das Angebot dieser einmaligen Wohnung ab.

## Ausstattung

- TOP Wohnlage in der Werdener Altstadt
- 120 tageslichtdurchflutete Quadratmeter
- komplett renoviert
- Balkon mit atemberaubendem Weitblick
- stilvoller Marmor- und Echtholzparkettboden
- hochwertige Einbauküche
- praktische Einbauschränke
- Bad en Suite mit Badewanne
- separater Kellerraum
- Außenstellplatz

## Lage

Essen-Werden ist ein kleines Städtchen mit einer historischen Altstadt und einem besonderen Flair. Restaurants, Boutiquen, Supermärkte, Ärzte, Kirchen, Banken und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen. Es gibt zwei Grundschulen, zwei weiterführende Schulen sowie die Folkwang Hochschule für Musik, Theater und Tanz. Werden liegt unmittelbar an der Ruhr und am Baldeneysee, im waldreichen Essener Süden. Es verfügt über eine perfekte Infrastruktur und eine gute Anbindung an den ÖPNV sowie einen eigenen S-Bahnhof nach Köln, Düsseldorf und Essen. Über das Straßennetz (A40, A46, und A52 sowie B224 und B227) ist Werden verkehrsgünstig zu erreichen. Die Fahrzeit zur Essener Innenstadt beträgt ca. 15 Autominuten, die Fahrzeit zum Flughafen Düsseldorf ca. 25 Minuten.

## Sonstiges

Befuerung/Energieträger: Gas

Heizungsart: Etagenheizung

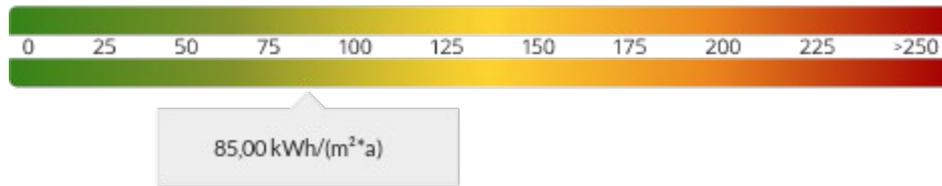
Energiekennwert: 85,0 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

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.

## Energieverbrauchsausweis



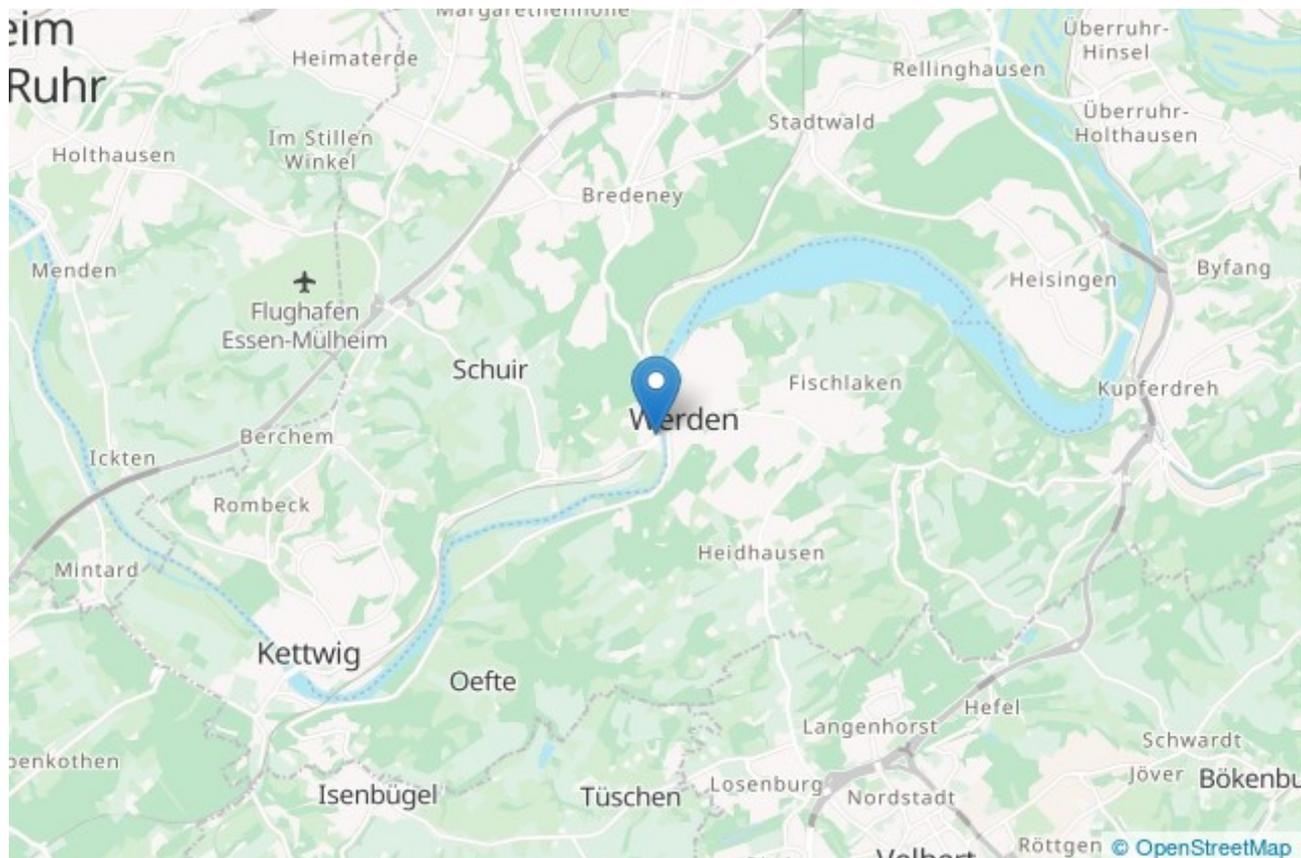
<b>Endenergieverbrauch</b>	85 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Befeuerungsart</b>	gas
<b>Gültig bis</b>	11.03.2028

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Adrian Röser
<b>Telefon</b>	+49 (0201) 874243722
<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

45239 Essen - Werden





Wohn-Essbereich



Balkon mit Extra-Weitblick



Idylle Werdens



Aussicht über Werden



Hochwertige Einbauküche



Helligkeit in Wohn-Essbereich



Großes Schlafzimmer



Freundliches Duschbad



Zeitloses Wannenbad