



Immobilienexposé
VERMIETET - Im siebten Immobilienhimmel

Objekt-Nr.:
205549



Objekt-ID: 205549

www.hirschmann-immobilien.de

Wohnung zur Miete

VERMIETET - Im siebten Immobilienhimmel

Miete zzgl. NK
2.200 €

 166 m²
Wohnfläche (ca.)

 3
Zimmer

 2017
Baujahr

 2
Schlafzimmer

 2
Badezimmer

Preise & Kosten

Preise	Miete zzgl. NK	2.200 €
	Nebenkosten	495 €
	Heizkosten in NK. enthalten	8
Kaution	6.600 €	

Die Immobilie

Objekt-Nr	205549	
Stellflächen	Stellplatzmiete (Garage)	180 €
	Garagenanzahl	2
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	166 m ²
	Zimmer	3
Räume und Flure	Lage im Objekt (Etage)	1
	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Schlafzimmer	2
	Anzahl Badezimmer	2
	Anzahl Terrassen	1
Weitere Informationen	verfügbar ab	nach Vereinbarung

	Barrierefrei	✓
Zustand und Bauart	Baujahr	2017
	Zustand	neuwertig
	Unterkellert	Ja
Ausstattungsdetails	Küche	Einbauküche
	Fahrstuhl	Personen
	Gäste-WC	✓
Sonstige	Heizungsart	Fußbodenheizung

Beschreibung

Im Immobilienhimmel - so wird sich wohl jeder fühlen, der diese traumhafte Mietwohnung das erste Mal betritt.

Neben lichtdurchfluteten Räumlichkeiten mit luxuriöser Ausstattung werden sich die zukünftigen Mieter auch über die exquisite Lage freuen. In unmittelbarer Nähe des Schellenberger Waldes erwarten Sie im ersten Obergeschoss, eines in 2017 erbauten 4-Familienhauses, drei exklusive Zimmer auf 166 m², die sich über die gesamte Etage erstrecken. "Der erste Eindruck zählt", so sagt man bekanntlich und der, den Sie beim Betreten Ihres zukünftigen Zuhauses erhalten, kann sich in jedem Fall sehen lassen. Es empfängt Sie ein repräsentativer Flur, welcher verspricht, was der Rest der Immobilie zu halten weiß: Stil und Eleganz kombiniert mit modernem Charme. Wunderschöne Eichendielen zieren die Böden aller Wohnräume und vermitteln eine exklusive Atmosphäre.

Den linken Flügel könnten Sie zukünftig ganz Ihren Gästen oder Ihrem Kind widmen. Alternativ wäre die Erfüllung des Traums vom eigenen Homeoffice, um zukünftig Ihrer Arbeit bequem von Zuhause aus nachzukommen, durchaus denkbar. Wohlfühlen wird sich in diesem schönen Zimmer mit seinen bodentiefen Fenstern sicherlich jeder. Idealerweise schließt sich benachbart ein Tageslichtbad an. Mit feinsten Materialien präsentiert es sich mit bodentiefer XXL-Dusche und einem geschmackvollen Waschtisch.

Der rechte Flügel dieser außergewöhnlichen Wohnung könnte Ihr ganz privater Bereich werden. Ein ruhiges Schlafzimmer lädt hier zum Träumen ein und hält ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank bereit. Taschen, Schuhe, Mäntel und Co könnten Sie zusätzlich im davor liegenden Flurbereich verstauen und diesen nach Ihrem Belieben in einen stilvollen Ankleidebereich verwandeln. Das Hauptbadezimmer bindet sich hier in den ansprechenden Grundriss mit ein und überzeugt mit selbigem luxuriösem Design, wie das vorher erwähnte Duschbad. Mit freistehender Badewanne, geschmackvollen Doppelwaschbecken und bodentiefen Fenstern dürfen Sie sich hier auf eine Wellnessoase der Extraklasse freuen, die selbst den höchsten Ansprüchen gerecht wird. Idealerweise führen Sie die beiden beschriebenen Flügel zum Herzstück einer jeden Immobilie, den Wohn-Essbereich. Ein gigantischer Raum, dessen Highlight, nämlich die in das Raumkonzept integrierte hochwertig ausgestattete Küche, garantiert auch Sie beeindruckt wird. Mit einem modernen Küchenblock versehen, dürfte an dieser Stelle das Herz eines jeden Hobbykochs höher schlagen. Bitten Sie Ihre Familie und Freunde an einer festlich gedeckten langen Tafel zu Tisch und machen Sie es sich anschließend auf Ihrer Lieblingscouch bequem. So richtig kuschelig wird es zur kühleren Jahreszeit, wenn Sie es sich mit einem Heißgetränk Ihrer Wahl vor dem Kamin gemütlich machen. Auch an den bevorstehenden Frühlings- und Sommertagen werden Sie Ihr neues Zuhause garantiert zu schätzen wissen. Der großzügige halb-überdachte Balkon mit der so oft gewünschten Südausrichtung wird besonders die Natur- und Sonnenliebhaber unter Ihnen begeistern. Gestalten Sie sich hier mit modernen Balkonmöbeln und der Bepflanzung nach Ihrem

Geschmack ein zauberhaftes Sommerparadies mit Blick in den vor Ihnen liegenden Schellenberger Wald. Als zukünftiger Lieblingsplatz wäre dies der perfekte Ort, um die Seele baumeln zu lassen, fernab vom hektischen Alltagsstress.

Im Inneren der Wohnung wurde selbstverständlich auch an ausreichend Stauraum gedacht, den Sie im Eingangsbereich in Form eines Hauswirtschaftsraums finden. Hier platzieren Sie ganz bequem neben Ihrer Waschmaschine zusätzlich weitere Haushaltsgeräte. Auch für Ihre Sicherheit wurde gesorgt. Eine Videogegensprechanlage schützt vor ungebetenem Besuch und die elektrischen Rollläden sichern die zahlreichen Fenster dieser Traumwohnung. Weitere Staufläche zur Unterbringung Ihrer Habseligkeiten finden Sie im Untergeschoss des Hauses, wo Ihnen ein separater Kellerraum zur Verfügung steht. Ihre Pkw fahren Sie geschützt vor Wind und Wetter in die Tiefgarage. Eine Immobilie, welche in jeglicher Hinsicht kaum zu übertreffen ist, könnte schon in Kürze Ihr neues Zuhause werden. Überzeugen Sie sich von weiteren Highlights während Ihres individuellen Besichtigungstermins.

Ausstattung

- exklusive Wohnlage
- direkte Waldrandlage
- Neubau aus 2017
- 4-Parteienhaus
- Wohnung über die ganze Etage
- Aufzug

- Videosprechanlage
- Hochwertige Eichendielen durchgehend in allen Wohnräumen
- großformatige Fliesen in den Bädern
- Wände weiß verputzt
- integrierte Deckenbeleuchtung im Flur und in den Bädern
- hochwertige Einbauküche mit Kochinsel, Weinkühlschrank, Backofen mit Dampfgarer usw.
- Flur mit Garderobenbereich und separaten Hauswirtschaftsraum (inkl. Waschmaschinenanschluss)
- verglaster Gas-Kamin
- offener Wohn-Essbereich
- bodentiefe Fenster zur Terrasse
- Terrasse mit Südausrichtung und Waldblick
- elektrische Rollläden "Shutter"
- LAN-Anschluss in jedem Raum

- Tageslichtbad mit Doppelwaschtisch, bodentiefer Dusche und freistehender Badewanne
- Gäste-WC mit bodentiefer Dusche
- Fußbodenheizung über Erdwärme
- Flur zum Schlafzimmer als Ankleidebereich nutzbar
- separater Kellerraum
- zwei Tiefgaragenstellplätze (optional Einzelgarage)
- 4 Stufen von der Tiefgarage ins Treppenhaus

Lage

Das Objekt liegt im schönen Essener Stadtwald. Der Stadtteil liegt südlich der Innenstadt und nördlich des Baldeneysees auf den Ruhrhöhen, das Gebiet wird dominiert von Wald- und Grünflächen. Eine gewachsene Einkaufszone befindet sich in direkter Nähe des Objekts. Sie finden dort zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie Lebensmittelläden, Bäckereien, einen Blumenladen und eine Tankstelle. Ärzte, zwei Kindergärten und diverse Schulformen (Grund-, Gemeinschafts- und Waldorfschule) sind am Stadtwald ansässig. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist sehr gut (S6 Richtung Essen-Hauptbahnhof und Düsseldorf sowie mehrere Buslinien). Über die nahegelegene Ruhrallee gelangen Sie schnell auf die A40 und A52.

Sonstiges

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Energiekennwert: 14,7 kWh/(m²*a)

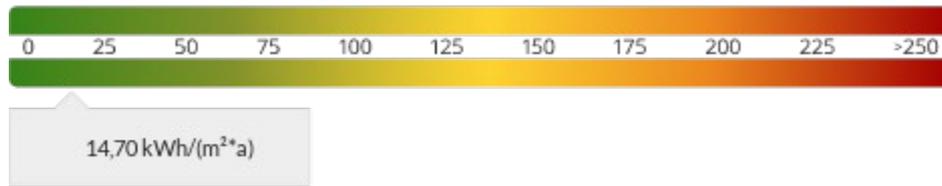
Baujahr: 2017

Heizungsart: Fußbodenheizung

Befuerung/Energieträger: Wärmepumpe

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. 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



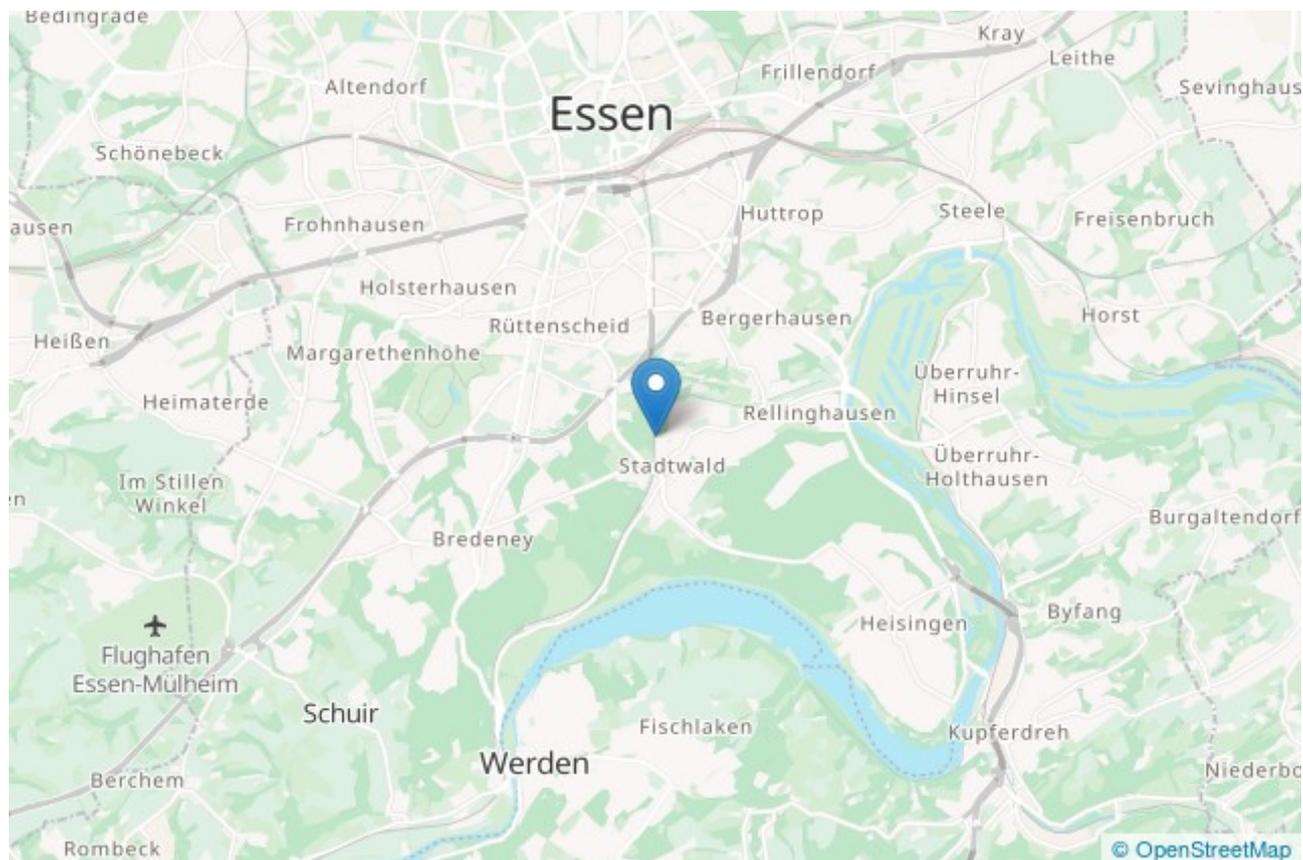
Endenergiebedarf	14,70 kWh/(m ² *a)
Befeuerungsart	luftwp
Gültig bis	01.02.2027

Ihr Ansprechpartner

Name	Vanessa Endres
Telefon	0201874243710
Ort	45133 Essen
E-Mail	heisingen@hirschmann-immobilien.de
Homepage	https://www.hirschmann-immobilien.de

Lage und Umgebung

45134 Essen - Stadtwald





Im siebten Immobilienhimmel



offener Wohn- Essbereich



Gaskamin



bodentiefe Fenster



offene Küche



hochwertige Einbauküche



Ausblick in den Schellenberger Wald



Terrasse mit Südausrichtung



Schlafzimmer



Wellnessoase



freistehende Badewanne und bodentiefe Dusche



Doppelwaschtisch



Arbeits- oder Gästezimmer



Gäste WC