



Immobilienexposé  
**VERMIETET - Harmonie in Hülle und Fülle**

Objekt-Nr.:  
205736



## Wohnung zur Miete

VERMIETET - Harmonie in Hülle und Fülle

Miete zzgl. NK  
610 €

 66 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 3,50  
Zimmer

 1974  
Baujahr

 2  
Schlafzimmer

 1  
Badezimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Miete zzgl. NK	610 €
	Nebenkosten	165 €
	Heizkosten in NK. enthalten	8
<b>Kaution</b>	1.220 €	

## Die Immobilie

**Objekt-Nr** 205736

**Weitere Flächen**

Wohnfläche (ca.)	66 m <sup>2</sup>
Zimmer	3,50

**Räume und Flure**

Lage im Objekt (Etage)	3
Anzahl Etagen	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1

**Zustand und Bauart**

Kategorie	Gehoben
Baujahr	1974
Zustand	teil/vollsanziert
Unterkellert	Ja

Sonstige

Heizungsart

Zentralheizung

## Beschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer modernen Wohnung zur Miete? Dann freuen wir uns Ihnen dieses schicke Angebot zu präsentieren!

In beliebter Wohnlage in Essen-Fischlaken wohnen Sie hier ruhig im Grünen. Das Highlight zur Wohnung ist sicher der herrlich große Garten, der bereits jetzt für den nächsten Sommer dazu einlädt, viel Zeit im Freien unter Obstbäumen und auf der weiten grünen Wiese zu verbringen. Den Garten nutzen Sie fast ausschließlich für sich.

Schon beim Eintreten in Ihr neues Zuhause werden Sie sich in diese Wohnung verlieben - es wurde vor nicht allzu langer Zeit mit viel Geschmack und Blick für Design eine Modernisierung nach neuesten Standards für Sie vorgenommen, sodass Sie anschließend nur noch einziehen brauchen. Die einladende Grundrisszeichnung wird Sie überzeugen, im geräumigen Wohnzimmer findet Ihr Sofa sowie auch ein Esstisch seinen Platz, richten Sie sich hier einen schönen Wohnbereich ein. Mit Blick in den grünen Garten gelangen Sie von diesem Zimmer direkt in Ihr gemütliches Schlafzimmer, welches sich durch die vorhandene Tür separat schließen lässt, so dass Sie Ihre Ruhe genießen können.

In der großzügigen Küche richten Sie sich Ihren neuen Küchentraum ganz nach Ihrem Geschmack ein, an einem gemütlichen kleinen Frühstückstisch beginnen Sie den Tag mit einem leckeren Frühstück. Das weitere kleine Schlafzimmer nutzen Sie flexibel als Arbeitszimmer, ebenso können Sie diesen Raum hervorragend auch als Gästezimmer anbieten. Das schöne Badezimmer wird eine kleine Wellness-Oase, in der keine Wünsche offen bleiben werden.

Ein eigener Kellerraum steht für Sie zur Verfügung.

Gern präsentieren wir Ihnen die Wohnung in einem persönlichen Besichtigungstermin und freuen uns auf Ihren Anruf.

## Ausstattung

- Beliebte Wohnlage in Essen-Fischlaken ruhig im Grünen
- Geschmackvolle Bodenauswahl
- Highlight zur Wohnung - herrlich großer Garten fast zur Alleinnutzung
- Geräumiges Wohnzimmer mit Platz für Sofa und Esstisch
- Gemütliches Schlafzimmer mit Blick in den Garten
- Großzügige Küche für Ihren Küchentraum
- Weiteres kleines Schlafzimmer flexibel als Arbeitszimmer oder Gästezimmer
- Schönes Badezimmer wird eine kleine Wellness-Oase
- Eigener Kellerraum

## Lage

Fischlaken ist ein beliebter und grüner Stadtteil im Süden von Essen. Begrenzt wird Fischlaken im Westen durch Werden, im Südwesten durch Heidhausen, im Südosten durch

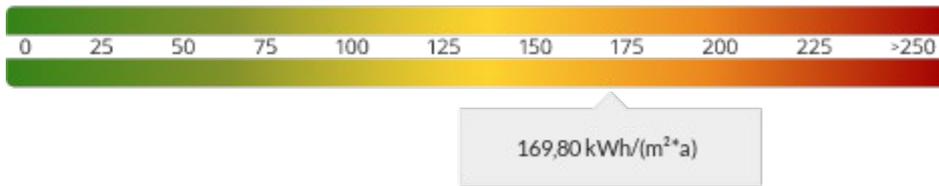
Kupferdreh und im Norden durch Heisingen und Bredeney mit der Ruhr als Grenzfluss. Geprägt durch schöne Waldflächen, landwirtschaftliche Betriebe sowie dicht besiedelte Wohnviertel bietet Fischlaken ein tolles Wohnumfeld. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in wenigen Minuten erreichbar, die Buslinie 180 bietet eine Verbindung zu den Nachbarstadtteilen Werden und Kupferdreh. Sehenswürdigkeiten sind die ehemalige Zeche Pörtingsiepen, die Hespertalbahn und der Baldeneysee, der zu vielen sportlichen Aktivitäten einlädt. Fischlaken ist an die B 224 und an öffentliche Verkehrsmittel angebunden.

## Sonstiges

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.

## Energiebedarfsausweis



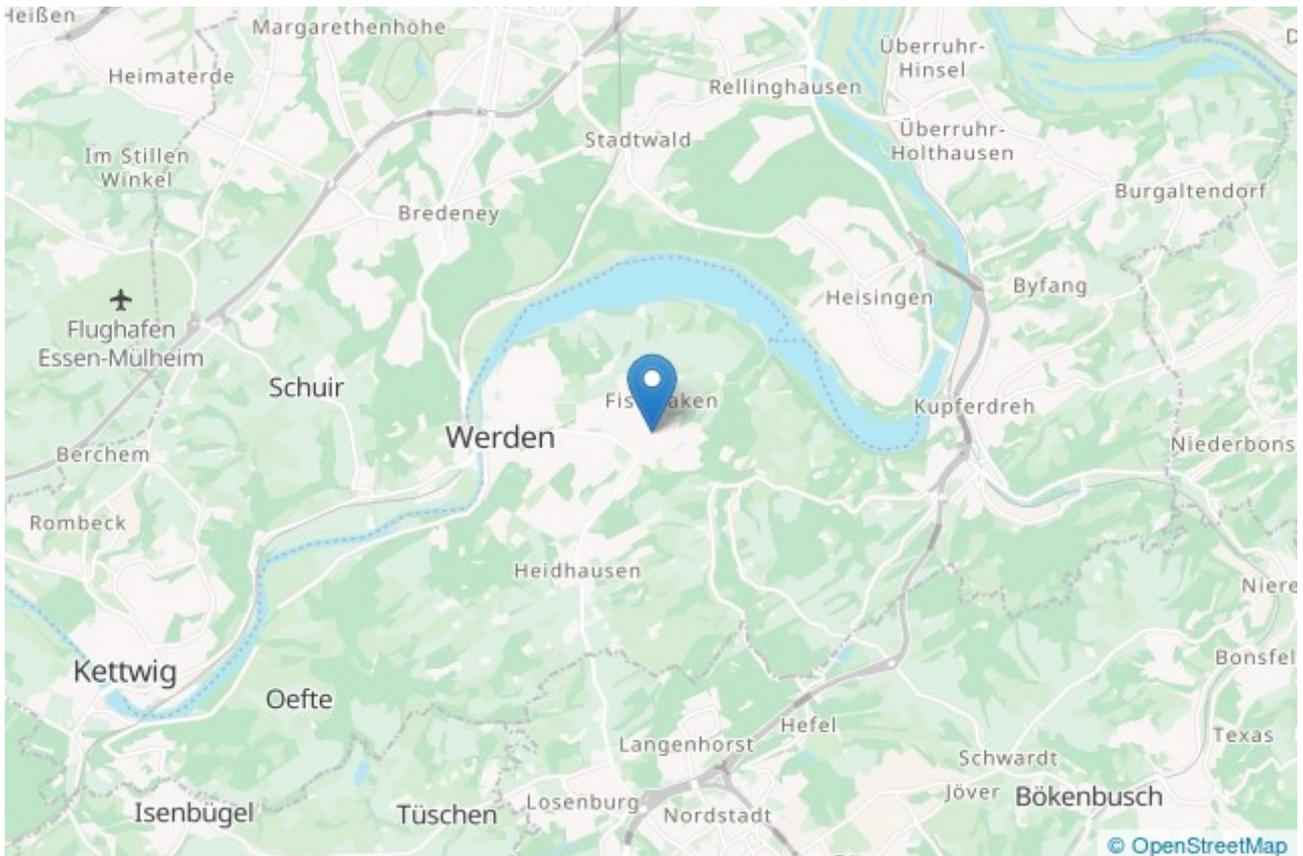
<b>Endenergiebedarf</b>	169,80 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Befeuerungsart</b>	oel
<b>Gültig bis</b>	28.04.2028

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Adrian Röser
<b>Telefon</b>	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 - Fischlaken





Wohnzimmer



Heller Wohnbereich



Ihr Ort der Erholung



Zukünftiges Home-Office



Offene Flursituation



Badezimmer



Wunderschöne Fliesenauswahl



Gemeinschaftsgarten