



Immobilienexposé  
**VERMIETET - Herzenswunsch!**


Objekt-Nr.:  
205672



## Wohnung zur Miete


VERMIETET - Herzenswunsch!

**Kaltmiete**  
580 €

 **68 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche (ca.)

 **3**  
Zimmer

 **1974**  
Baujahr

 **2**  
Schlafzimmer

 **1**  
Badezimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaltmiete	580 €
	Nebenkosten	150 €
	Heizkosten	in Nebenkosten enthalten
	Warmmiete	730 €
<b>Kaution</b>	1.160 €	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	205672	
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	68 m <sup>2</sup>
	Zimmer	3
<b>Räume und Flure</b>	Lage im Objekt (Etage)	1
	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Schlafzimmer	2
	Anzahl Badezimmer	1
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	01.09.2020
	Haustiere erlaubt	✓
<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1974

	Unterkellert	Ja
<b>Ausstattungsdetails</b>	Küche	Einbauküche
	Gartennutzung	✓
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Zentralheizung

## Beschreibung

"Zuhause ist da, wo das Herz ist"

Die wunderschöne Wohnung erfüllt viele Wünsche, die oft an ein zukünftiges Zuhause gestellt werden. Lassen Sie sich neben der naturnahen Lage, auch von der schönen Gestaltung begeistern.

Der klassische Grundriss geleitet Sie vom Flur aus in alle Räumlichkeiten dieser wunderschönen Wohnung. Zur linken Seite treffen Sie auf das Wohnzimmer. Hier können Sie mit einem gemütlichen Sofa und einer Esstischkombination wunderbar Ihren Lebensmittelpunkt Ihres neuen Zuhauses zaubern. Die Küche ist in einem separaten gegenüberliegenden Raum untergebracht. So verteilen sich lästige Kochgerüche nicht in der gesamten Wohnung. Ihre neue Einbauküche können Sie in Form, Farbe und Stil selbst einrichten, auch eine Übernahme der vorhandenen Einbauküche vom Vormieter ist möglich. Neben der Küche treffen Sie auf eine praktische Abstellkammer, in der wunderbar die Haushaltsgeräte verstaut werden können. Das Tageslichtbad schließt sich direkt an und wird Sie mit seinem zeitlosen Design glücklich machen. Eine Badewanne für entspannte Stunden nach einem stressigen Tag ist ebenso vorhanden wie eine integrierte Duschköglichkeit, wenn es morgens doch mal schnell gehen muss. Der nächste Raum wartet nur darauf mit Leben gefüllt zu werden, ob als Arbeitsbereich oder

Gästezimmer bleibt ganz Ihnen überlassen. Das Schlafzimmer ist schon mit einem großen Einbauschränk versehen. Nur das große Bett fehlt um sich ins Land der Träume zu begeben. Für die Mußestunden nach einem stressigen Arbeitstag steht Ihnen der Balkon zur Verfügung. Vom Wohnzimmer begehbar bietet er die ideale Größe um eine kleine Lounge Area zu platzieren.

Sie haben Ihr Herz verloren? Dann freuen wir uns auf einen individuellen Termin mit Ihnen.

## Ausstattung

- sehr gepflegtes Mehrfamilienhaus in naturnaher Wohnlage
- schön geschnittener Wohnraum
- Parkett im Wohn-/ Essbereich
- heller Laminatboden in den Schlafräumen
- großzügig geschnittener Balkon
- schöner Gemeinschaftsgarten mit überdachter Sitzmöglichkeit
- separate Küche mit Einbauküche (kann gegen ein gewisses Entgelt vom Vermieter übernommen werden)
- Tageslichtbad mit Badewanne und integrierter Duscharmöglichkeit
- praktische Abstellkammer

- Rollläden
- Gemeinschaftswaschküche
- eigener Kellerraum

## 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

Baujahr: 1974

Heizungsart: Zentralheizung

Befuerung/Energieträger: Gas

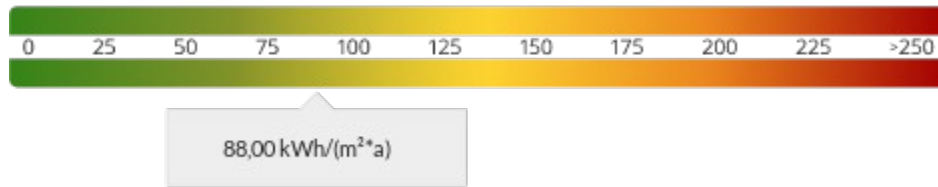
Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Energiekennwert: 88 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 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>	88 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Hauptenergieträger</b>	gas
<b>Gültig bis</b>	25.03.2022

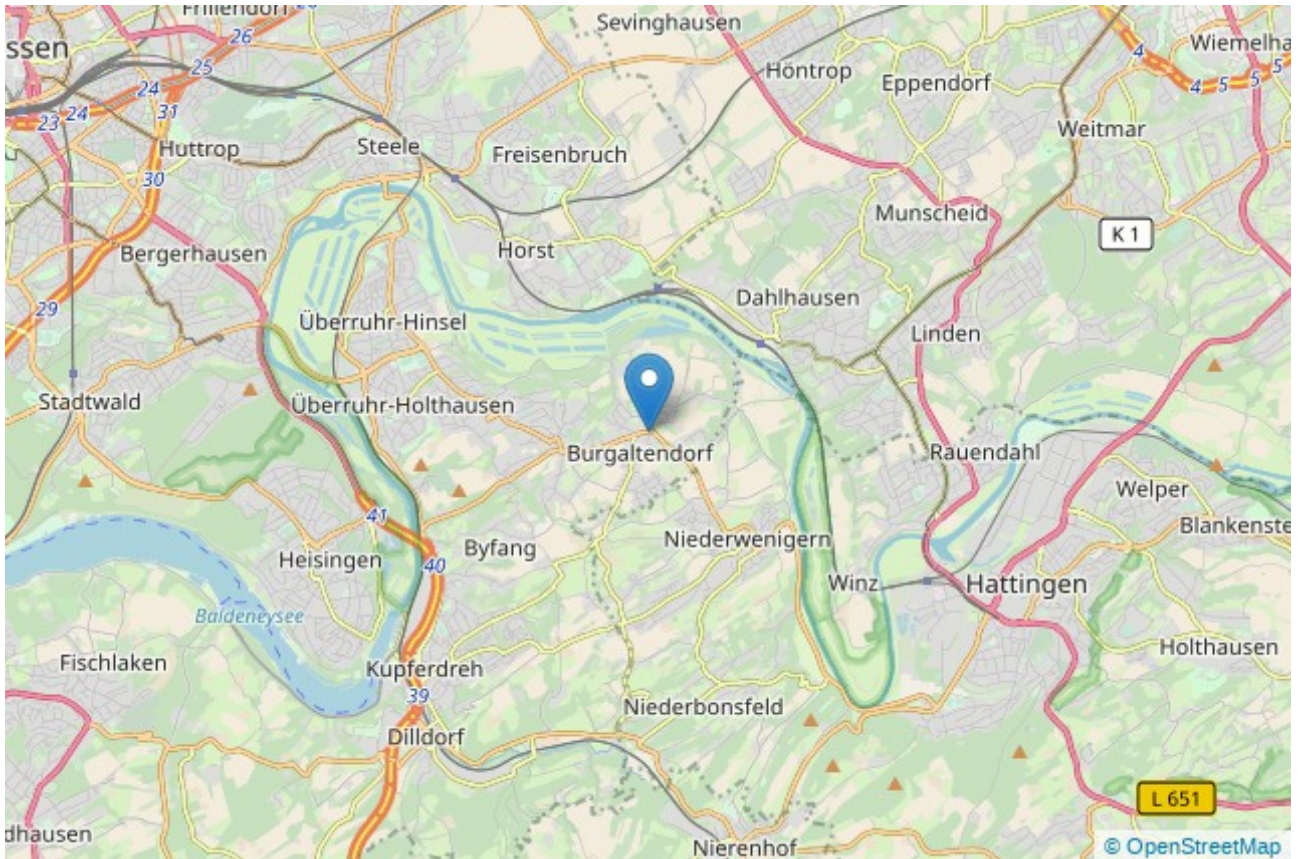
## Ihr Ansprechpartner

<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

45289 Essen - Burgaltendorf





Beispielbild lichtverwöhnter Wohn- und Essbereich



Beispielbild Balkon mit Milchglasfront



Beispielbild Home-Office oder Kinderzimmer



Beispielbild Schlafbereich





Beispielbild Tageslichtbad mit Duschwanne