



Immobilienexposé
VERMIETET - Wohnen der Extraklasse

Objekt-Nr.:
205676



Wohnung zur Miete

VERMIETET - Wohnen der Extraklasse

Kaltmiete
2.200 €

 166 m²
Wohnfläche (ca.)

 3
Zimmer

 2017
Baujahr

 2
Schlafzimmer

 2
Badezimmer

Preise & Kosten

| | | |
|----------------|-------------|--------------------------|
| Preise | Kaltmiete | 2.200 € |
| | Nebenkosten | 495 € |
| | Heizkosten | in Nebenkosten enthalten |
| | Warmmiete | 2.695 € |
| Kaution | 6.600 € | |

Die Immobilie

| | | |
|------------------------|------------------------|--------------------|
| Objekt-Nr | 205676 | |
| Stellflächen | Anzahl Stellplätze | 2 |
| | Stellplatzmiete | 0 € |
| | Stellplatzpreis | 0 € |
| | Stellplätze | 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 | Barrierefrei | ✓ |
| | Haustiere erlaubt | ✓ |
| Zustand und Bauart | Kategorie | Luxus |
| | Baujahr | 2017 |
| | Zustand | neuwertig |
| | Unterkellert | Ja |
| Ausstattungsdetails | Küche | Offene Küche |
| | 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 beeindrucken 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 Lieblingss Couch 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.

(Auf Wunsch erhalten Sie gerne das vollständige Exposé per E-Mail)

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 in den Fluren und in den Bädern
- hochwertige Einbauküche mit Kochinsel, Weinkühlschrank, Backofen mit Dampfgarer etc.
- 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.

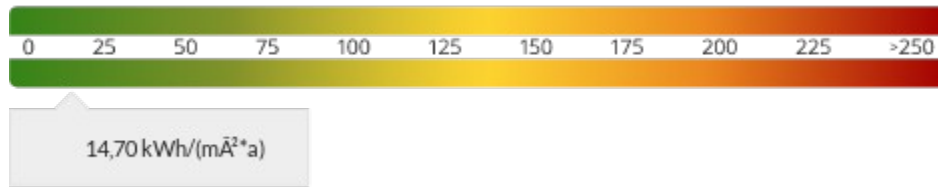
Waldrandlage

Sonstiges

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



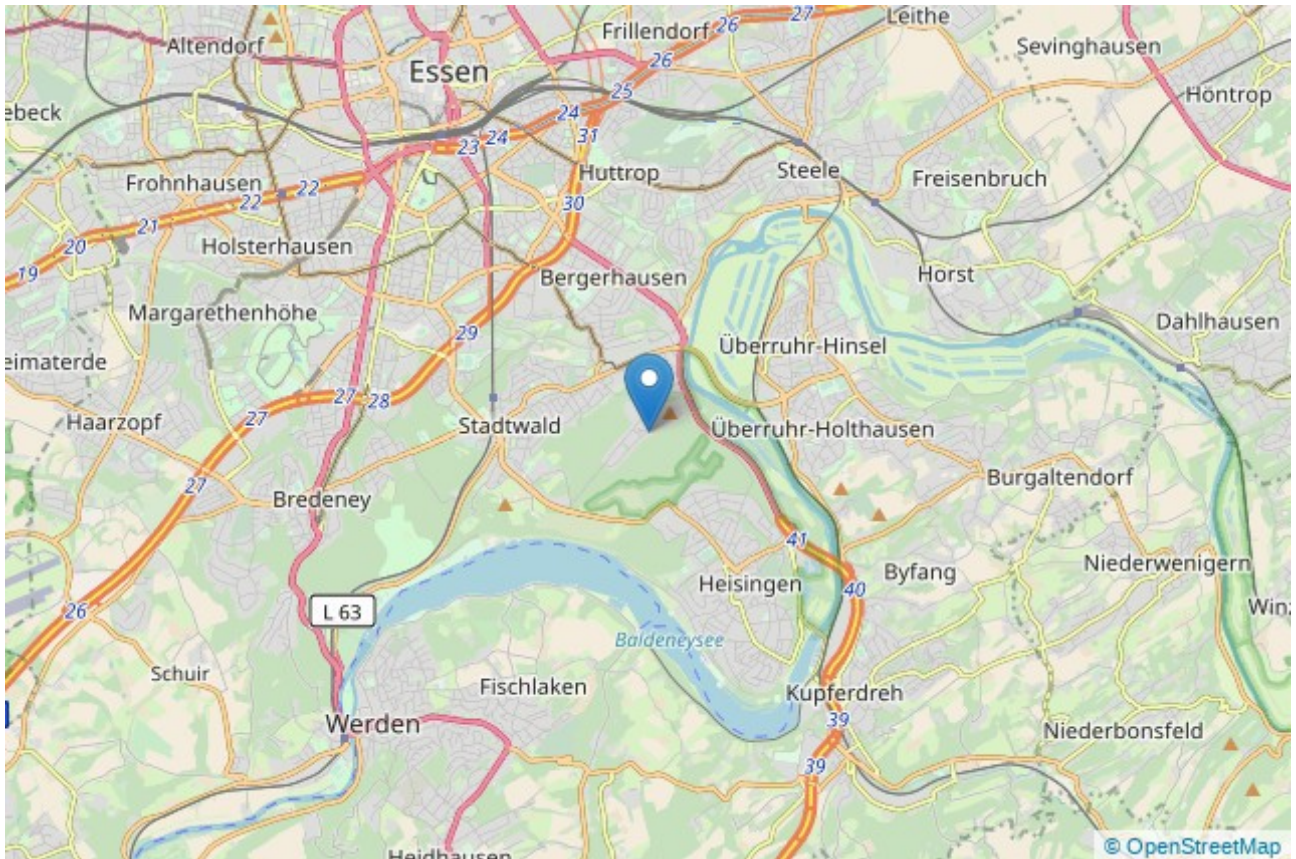
| | |
|----------------------------|-------------------------------|
| Endenergiebedarf | 14,70 kWh/(m ² *a) |
| Hauptenergieträger | luftwp |
| Primärenergieträger | LUFTWP |
| Gültig bis | 31.01.2027 |

Ihr Ansprechpartner

| | |
|-----------------|---|
| Name | Vanessa Endres |
| Telefon | +49 201 874243710 |
| Ort | 45133 Essen |
| E-Mail | heisingen@hirschmann-immobilien.de |
| Homepage | https://www.hirschmann-immobilien.de |

Lage und Umgebung

45134 Essen - Stadtwald





Wohnen der Extraklasse



offenes Küchenkonzept



Terrasse mit Südausrichtung



Schlafzimmer



Wellnessoase



freistehende Badewanne und bodentiefe Dusche



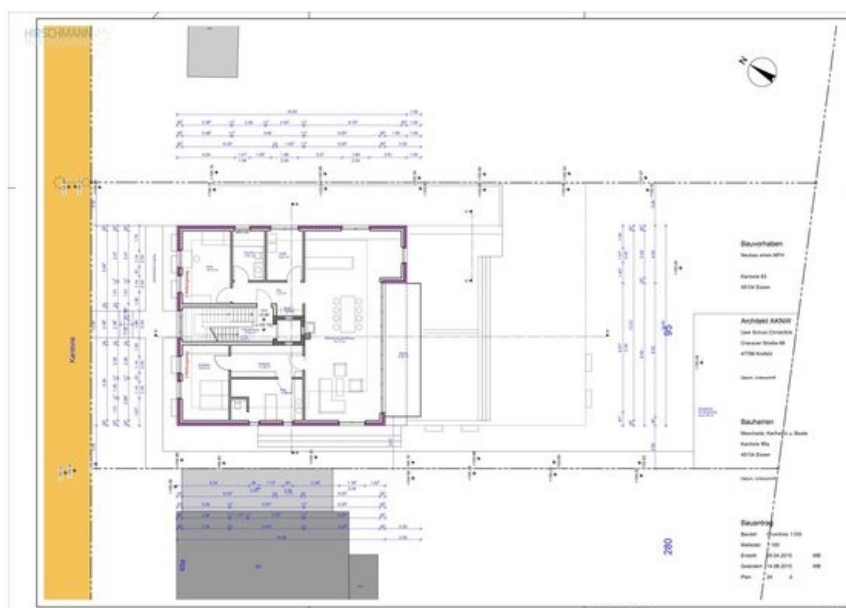
Doppelwaschtisch



Arbeits- oder Gästezimmer



Gäste WC



Grundriss