



Immobilienexposé  
**VERMIETET - Hier wohnt die Ruhe und das  
Glück!**


Objekt-Nr.:  
205713



## Wohnung zur Miete

VERMIETET - Hier wohnt die Ruhe und das Glück!

**Kaltmiete**  
900 €

 115 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 4  
Zimmer

 1962  
Baujahr

 3  
Schlafzimmer

 1  
Badezimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaltmiete	900 €
	Nebenkosten	150 €
	Heizkosten	in Nebenkosten enthalten
	Warmmiete	1.050 €
<b>Kaution</b>	1.800 €	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	205713	
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	115 m <sup>2</sup>
	Zimmer	4
<b>Räume und Flure</b>	Lage im Objekt (Etag)	1
	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Schlafzimmer	3
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl separate WCs	1
<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1962
	Zustand	teil/vollrenoviert

<b>Ausstattungsdetails</b>	Kabel/Sat-TV	✓
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Zentralheizung

## Beschreibung

Hier wohnt die Ruhe und das Glück!

Im schönen Stadtteil Überruhr-Holthausen finden Sie mit dieser zauberhaften Mietwohnung Ihr neues Zuhause im Glück. Auf ca. 115 m<sup>2</sup> richten Sie sich Ihre neuen Räumlichkeiten ganz nach Ihrem persönlichen Wohngeschmack ein und dürfen sich in 4 hellen Räumen wohlfühlen. Das schöne 3 Parteien Haus lässt Sie in ruhiger Nachbarschaft im beliebten 1. Obergeschoss in lichtdurchfluteten Räumen mit großen Fensterfronten wohnen.

Im rechten Wohnbereich gelangen Sie über eine kleine Stufe direkt in den luftig gestalteten Wohnraum, der Sie mit seiner angrenzenden offenen Küchengestaltung beeindrucken wird. Sie finden ausreichend Platz für ein Wohnen in modernem Ambiente vor, zu welchem auch der helle Steinfliesenboden mit angenehmer Fußbodenheizung beiträgt. Eine schicke Theke zur Küche hin lässt Genießer Herzen höher schlagen - verbringen Sie hier ausgedehnte und entspannte Kochabende mit Ihren Freunden. Es schließt sich Ihr privates Schlafzimmer an, sodass Sie auf kurzem Wege in Ihrem Schlafgemach vom Alltag abschalten können. Ein praktischer Abstellraum steht für Ihre Habseligkeiten bereit, die nicht sofort ins Auge fallen sollen.

Im linken Bereich der Wohnung finden Sie zwei weitere Räume sowie gleich zwei Badezimmer vor. Die beiden Zimmer nutzen Sie flexibel zum Beispiel perfekt als Arbeitszimmer - was andere suchen, ist hier für Sie bereits vorhanden. Gegenüber befindet

sich ein weiteres Zimmer, welches eine optimale Nutzung als Gästezimmer bietet. Das Highlight zu Ihrem neuen Zuhause ist sicher die mögliche Gartenmitbenutzung. Über eine Terrassentür im Gästezimmer erreichen Sie den grünen Gartenbereich, wo Sie die eine oder andere Stunde im Freien verbringen können. In Ihrem neuen Hauptbadezimmer als Tageslichtbad relaxen Sie nach einem anstrengenden Tag bei einem Wohlfühl-Bad in der Badewanne oder erfrischen sich unter der schönen Dusche, sodass auch hier keine Wünsche offen bleiben. Das zweite Bad präsentiert sich Ihnen als kleines Gäste-WC, welches Sie sicher zu schätzen wissen werden.

Im Kellerbereich bringen Sie Ihre Waschmaschine in der Gemeinschaftswaschküche unter.

Vereinbaren Sie gleich Ihren individuellen Besichtigungstermin mit uns und sichern Sie sich dieses beliebte Angebot, wir freuen uns auf Ihren Anruf!

## Ausstattung

- Sehr gepflegtes 3 Parteien Haus
- Ruhige und grüne Wohngegend
- 1. Obergeschoss
- Wunderbar hell und lichtdurchflutete Räume
- Große Fensterfronten
- Helle Fliesen in allen Räumen

- Fußbodenheizung
- Rollläden an allen Fenstern
- Offener Wohn- und Kochbereich mit einer Thekensituation
- Tageslichtbadezimmer mit Wanne und Dusche
- Gäste-WC
- Drei individuell nutzbare Räume
- Nutzung des Gartens möglich
- Gemeinschaftswaschküche

## Lage

Der Stadtteil Überraehr-Holthausen liegt im Südosten von Essen und grenzt direkt an die Ruhr. Er wird geprägt von vielen Grünflächen, ruhigen Wohnsiedlungen mit Ein- und Mehrfamilienhäusern, einem Zechenstandort und reiner Bauernschaft.

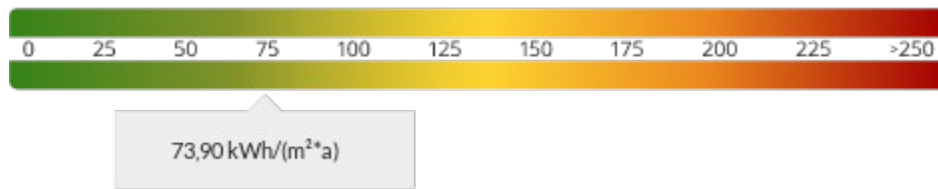
Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs finden sich in der Nähe und im Einkaufszentrum Überraehr. Im Stadtteil sind zwei Grundschulen, eine weiterführende Schule, zwei Sportplätze, eine große Sporthalle, ein Sozialzentrum, eine Stadtbücherei sowie drei Krankenhäuser ansässig. Der Stadtteil ist verkehrsmäßig gut angebunden durch die Buslinie 166 und die S-Bahnlinie 15. Der Bahnhof liegt ganz in der Nähe.

## 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](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>	73,90 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Hauptenergieträger</b>	gas
<b>Primärenergieträger</b>	GAS
<b>Energieeffizienzklasse</b>	B
<b>Gültig bis</b>	23.09.2025

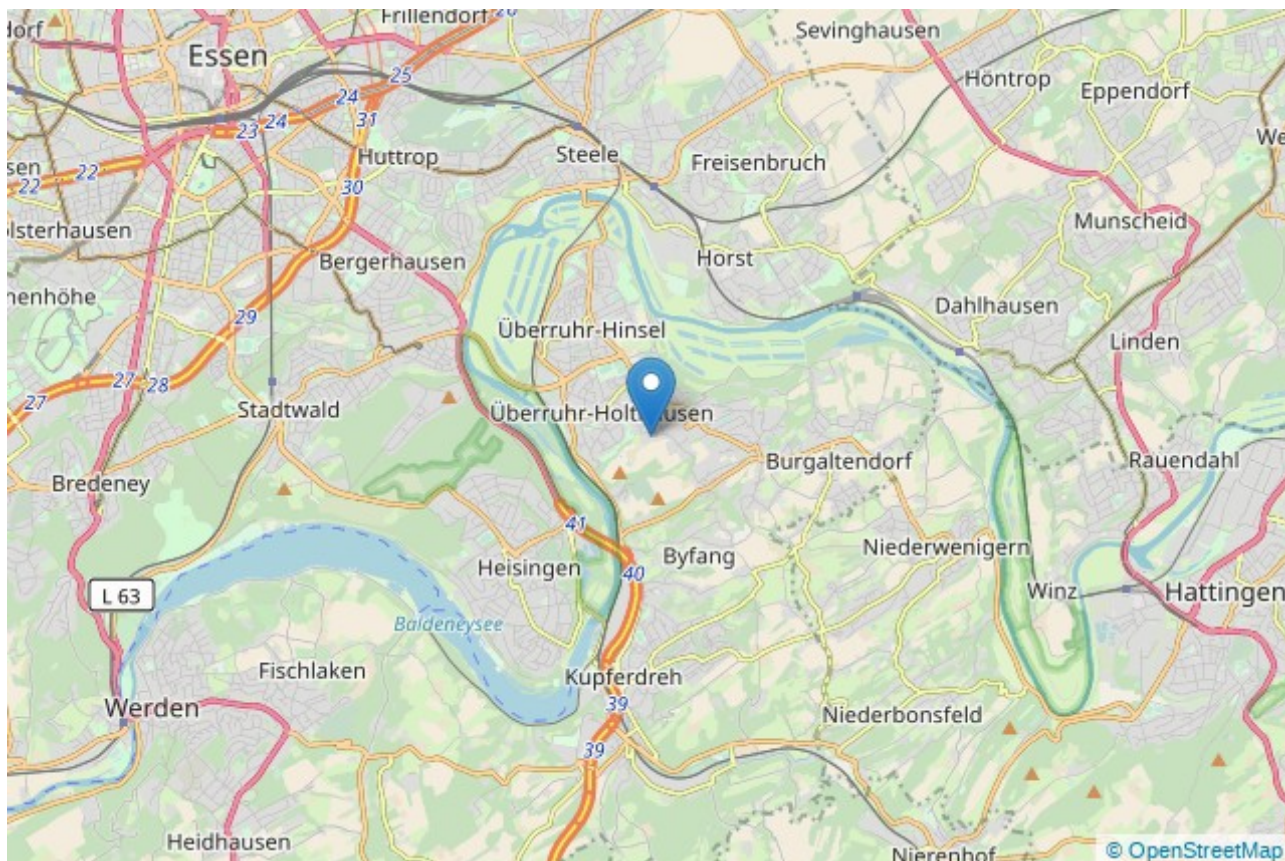
## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Vanessa Endres
<b>Telefon</b>	+49 201 874243710
<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

45277 Essen - Überraehr-Hinsel





Objekt-ID: 205713

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

**Wunderbar offener Wohn- und Kochbereich**



**Integrierte Thekensituation im Wohnbereich**



Offener und heller Küchenbereich



Schlafzimmer



Falls Sie Besuch erwarten - das Gästezimmer



Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden



Tageslichtbadezimmer mit Wanne und Dusche



Weitere Ansicht des Badeszimmer



Gäste-WC