



Immobilienexposé  
**VERMIETET - Ein Träumchen in Überraehr**

Objekt-Nr.:  
205828



## Wohnung zur Miete

VERMIETET - Ein Träumchen in Überrauch

Miete zzgl. NK  
850 €

 105 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 4  
Zimmer

 1985  
Baujahr

 3  
Schlafzimmer

 1  
Badezimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Miete zzgl. NK	850 €
	Nebenkosten	200 €
	Heizkosten in NK. enthalten	8
<b>Kaution</b>	1.700 €	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	205828	
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	105 m <sup>2</sup>
	Zimmer	4
<b>Räume und Flure</b>	Lage im Objekt (Etage)	1
	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Schlafzimmer	3
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl separate WCs	1
	Anzahl Balkone	1
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	01.06.2021
<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1985

	Zustand	teil/vollrenoviert
	Unterkellert	Ja
<b>Ausstattungsdetails</b>	Kabel/Sat-TV	✓
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Zentralheizung

## Beschreibung

Diese wunderschöne Wohnung in Essen-Überruhr wurde für Sie komplett renoviert. In einem sehr gepflegtem Zweifamilienhaus empfängt Sie im 1. Obergeschoss eine ca. 100 m<sup>2</sup> große Wohlfühloase. Vier hervorragend aufgeteilte Zimmer bieten eine gute Voraussetzung für hochwertiges Wohnen.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie direkt in den großen Wohnbereich, bestückt mit großen Fenstern und bemerken sofort eine besondere Präsenz. Der hochwertige Parkettboden sorgt mit seinem natürlichen Flair für eine gemütliche Atmosphäre. Von hier gelangen Sie auf den traumhaften Balkon und genießen einen herrlichen Blick auf sehr gepflegte Gärten. Hier werden Sie gewiss viel Zeit zum Entspannen verbringen. Auch ein kurzer Regenschauer kann Ihnen nichts anhaben, da er für diesen Fall überdacht ist.

Der Wohnbereich wird durch die großen Fenster hell erstrahlt und bietet direkten Kontakt zur offenen angrenzenden Küche. Es besteht ausreichend Platz, um Ihre Traumküche individuell zu gestalten. Der Boden ist mit zeitlich aktuellen Steinfliesen in einem schönen Grauton versehen. Durch die offene Küche bleiben Sie mit Ihren Gästen im Blickkontakt, während Sie ihnen etwas Genüßliches zubereiten. So ist ein geselliger Abend garantiert. Auf der gegenüberliegenden Seite treffen Sie auf eine Diele, in der praktischerweise bereits ein Einbauschränk integriert ist. Weitere Zugänge finden sich zu drei zusätzlichen Räumen.

Sie lassen sich individuell einrichten. Je nach Bedarf als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer. Auch in diesen Wohnräumen wurde der Echtholz-Parkettboden verlegt.

Das schicke Badezimmer, ausgestattet mit einer Rundglasdusche, wird Sie begeistern - großzügig geschnitten und auf modernstem Stand mit einem großen Fenster. Beginnen Sie den Tag unter der ansprechenden Regendusche und genießen die Geräumigkeit.

Für Ihre Gäste steht selbstverständlich ein separates WC zur Verfügung. Auch hier wurde auf Ästhetik geachtet.

Ein eigener Kellerraum und eine Waschküche für die Hausgemeinschaft runden das ansprechende Angebot ab.

Lassen Sie sich vor Ort von dieser wirklich schönen Wohnung überzeugen und melden sich bei uns! Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

## Ausstattung

- Wunderbar ruhige Lage in Überruhr-Holthausen
- Sehr gepflegtes Zweifamilienhaus
- 1. Obergeschoss
- Ca. 100 m<sup>2</sup> verteilt auf vier Räume
- Frisch für Sie renoviert
- Bodenbeläge: Parkett und graue Steinfliesen
- Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich

- Offene Küche am Wohn- und Esszimmer
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche
- Gäste-WC
- Drei individuell nutzbare Räume
- Praktischer Einbauschränk in der Diele
- Großzügiger Balkon in Südwest-Ausrichtung
- Eigener Kellerraum
- Gemeinschaftliche Waschküche
- Öl-Zentralheizung

## Lage

Der Stadtteil Überruhr-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.

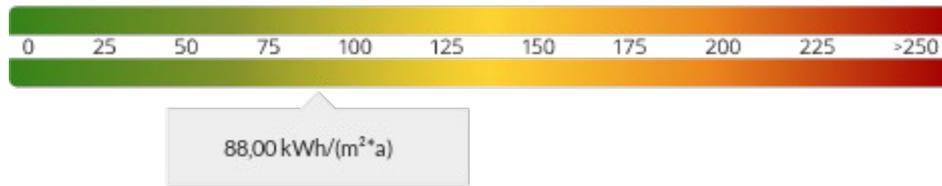
Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs finden sich in der Nähe und im Einkaufszentrum Überruhr. Im Stadtteil sind zwei Grundschulen, eine weiterführende Schule, zwei Sportplätze, eine große Sporthalle, ein Sozialzentrum, eine Stadtbücherei sowie drei Krankenhäuser ansässig. Der Stadtteil ist verkehrsmäßig 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



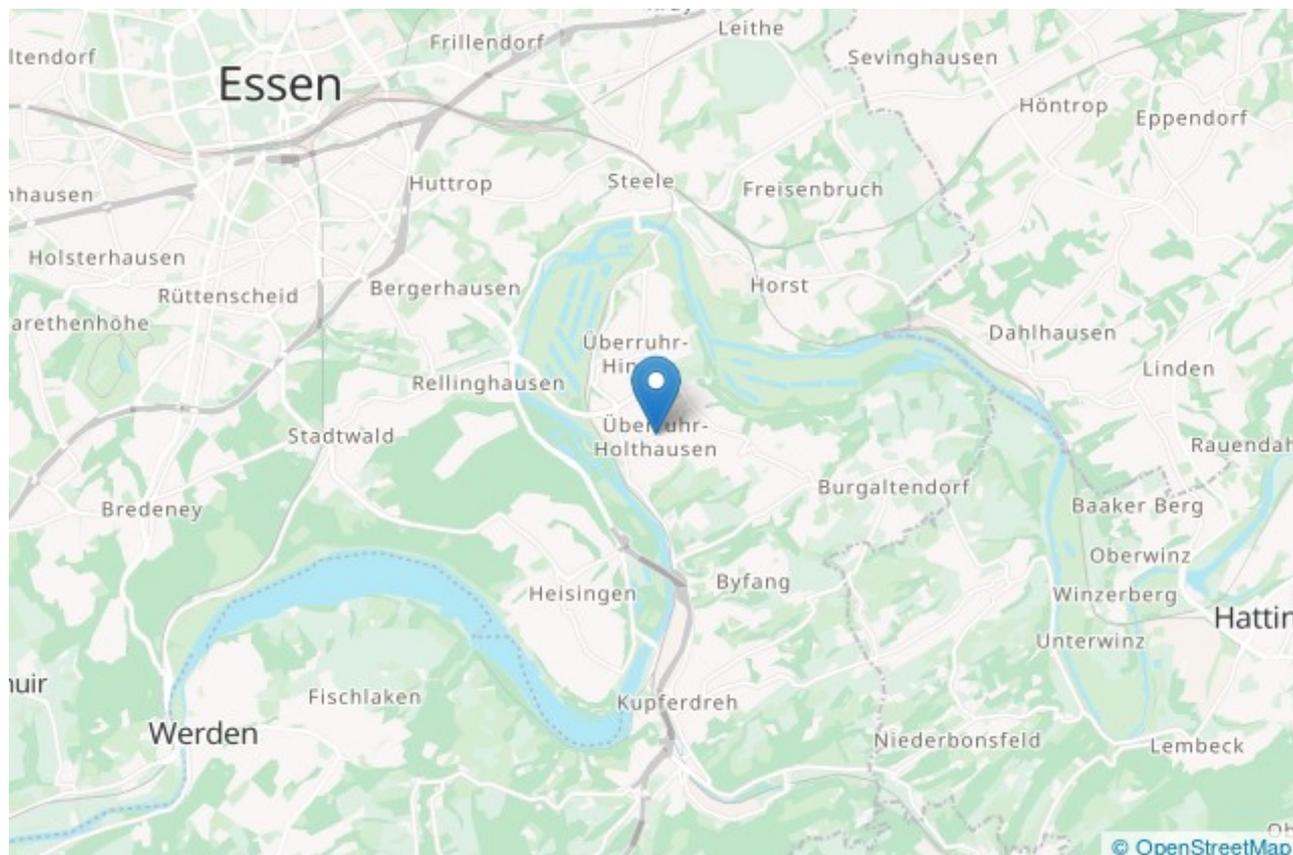
<b>Endenergieverbrauch</b>	88 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieverbrauch inkl. Warmwasser</b>	✓
<b>Befeuerungsart</b>	oel
<b>Gültig bis</b>	08.10.2013

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Sally Marie Jakubeit
<b>Telefon</b>	+49(201) 874243727
<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 / Überruhr-Holthausen - Überruhr-Holthausen





Heller Wohnbereich



Wohnzimmer



Wohn- Essbereich



Offene Küche



Küche



Gäste-WC



Tageslichtbadezimmer



Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon



Kinderzimmer



Home-Office



Großzügiger Balkon