



Immobilienexposé  
**VERMIETET - Klein aber fein - mitten in Schuir**

Objekt-Nr.:  
205852



## Wohnung zur Miete

VERMIETET - Klein aber fein - mitten in Schuir

Miete zzgl. NK  
680 €

 68 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 2  
Zimmer

 1962  
Baujahr

 1  
Schlafzimmer

 1  
Badezimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Miete zzgl. NK	680 €
	Nebenkosten	136 €
	Heizkosten in NK. enthalten	8
<b>Kaution</b>	1.360 €	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	205852	
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	68 m <sup>2</sup>
	Zimmer	2
<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Schlafzimmer	1
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl separate WCs	1
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	01.07.2021
<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1962
	Zustand	teil/vollrenoviert
	Unterkellert	Ja

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

## Beschreibung

Klein aber fein! Wenn Sie einen Wunsch frei hätten und Sie sich ein Zuhause Ihrer Wahl wünschen könnten, wie würde dieses dann aussehen? Wir sind uns sicher, dass Sie sich in Ihrem Kopf gerade genau die Immobilie vorstellen, die wir Ihnen nun präsentieren möchten: Ein schnuckeliges Einliegerhäuschen inmitten eines Waldes im wunderschönen Essen-Schuir! Gut aufgeteilte 68m<sup>2</sup> verteilen sich hier sowohl auf zwei Räume als auch auf zwei Ebenen. Sie gelangen in Ihr neues Zuhause durch einen eigenen und separierten Eingang an der Seite des Haupthauses. Beim Eintreten wird Ihnen mit Sicherheit sofort auffallen, dass hier viel Potential zu einem kleinen Traumhäuschen schlummert. Diesen Gedankengang hat auch der Eigentümer, denn er wird vor Ihrem Einzug noch Modernisierungsmaßnahmen vornehmen, damit Sie sich so richtig wohlfühlen werden. Ob der Einbau neuer Fenster, frisch in weiß gestrichene Wände oder das Verlegen neuer Bodenbeläge. Ihre Wünsche werden hier voll und ganz erfüllt. Ein kleines Entrée geleitet Sie in alle Räumlichkeiten und in die obere Ebene. Zur rechten Seite wartet bereits der Wohn- und Essbereich auf Sie, der Sie aufgrund seiner Großzügigkeit und Helligkeit überraschen wird. Die großen Fensterfronten lassen viel Licht und Wärme hinein, welches mit dem schönen Design Vinylboden in Holzoptik gut harmoniert. Gestalten Sie Ihren neuen Lebensmittelpunkt ganz nach Ihren Vorstellungen und genießen Sie im Frühling schöne Abende gemeinsam mit Freunden oder Familienmitgliedern. Ein praktischer Einbauschränk sowie eine Durchreiche in die Küche erleichtern Ihr Leben in Ihrem zukünftigen Zuhause. Die separate Küche wird Sie zukünftig zu einem Hobbykoch werden lassen. Aktuell befindet sich die Küche noch in einem

veralteten Zustand, doch schon bald wird sie in einem neuen Glanz erstrahlen! Für Sie hat sich der Eigentümer etwas Besonderes einfallen lassen – er erspart Ihnen die mühselige Planung einer Einbauküche, denn wenn Sie einziehen finden Sie diese bereits voll ausgestattet vor. Dem Zubereiten kulinarischer Köstlichkeiten steht nun nichts mehr im Wege! Ein separates WC, welches den Bedürfnissen Ihrer Gäste zur Verfügung steht rundet die untere Ebene ab. Gerne möchten wir Ihnen nun die obere Ebene vorstellen, die durch eine Treppe im Eingangsbereich zu erreichen ist und die privaten Räumlichkeiten bereithält. Ein kleiner Flur im Stile einer Galerie begrüßt Sie und ist durch das große Dachflächenfenster lichtdurchflutet. Setzen Sie den Bereich perfekt in Szene mit beispielsweise einer kleinen Leseecke und einem gemütlichem Sessel. Zur linken Seite erreichen Sie Ihre neue Wellness-Oase. Klassisch in weiß gefliest hält dieses Bad eine Dusche bereit, in der Sie sich abends heiß abduschen und neue Energie tanken können. Mit moderner Dekoration gestalten Sie sich einen Ort der Erholung genau nach Ihren Wünschen. Direkt angrenzend befindet sich das Schlafzimmer, welches Sie mit dem extra Charme an Gemütlichkeit begeistern wird. Platzieren Sie Ihr neues Bett perfekt in die Mitte des Raumes und genießen Sie die Ruhe und das Vogelgezwitscher. Die Aussicht ins Grüne durch die Fenster wird Sie jeden Morgen nach dem Aufstehen glücklich machen und Ihnen die nötige Kraft für den Tag geben....

Auf Wunsch senden wir Ihnen gerne das vollständige Exposé zu.

## Ausstattung

- Gelegen im wunderschönen Essen-Schuir
- Ruhige und im grünen gelegene Straße
- Einliegerhaus

- Separater Eingangsbereich
- 68m<sup>2</sup> verteilt auf zwei Räume
- Maisonette-Stil
- Wird komplett für Sie renoviert
- Neue Fenster, teilw. Bodenbeläge, Einbauküche etc.
- Vorhandene Einbauschränke
- Hochwertige Design Vinylboden in Holzoptik
- Großer und heller Wohn- und Essbereich
- Separate Küche
- Gäste-WC
- Innenliegendes Bad mit Dusche
- Gemütliches Schlafzimmer
- Geräumiger Kellerraum
- Eigener Waschkeller

- Auf Wunsch auch gerne möbliert

## Lage

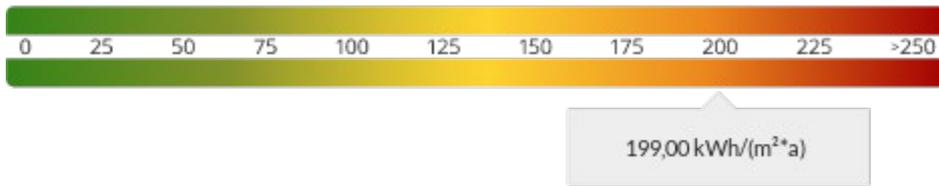
Schuir ist ein beliebter Stadtteil im Essener Süden und bekannt für gehobenes Wohnen. Er liegt nördlich der Ruhr zwischen den Stadtteilen Haarzopf und Bredeney sowie Werden und Kettwig. Hier überwiegen die Landwirtschaft und die lockere Wohnbebauung. Genießen Sie die Ruhe und Naturnähe zwischen verschiedenen Feldern und Wäldern. Ob ein Besuch auf der Swinggolfanlage, der Straußenfarm oder in dem bekannten Essener Restaurant „Road Stop“ lässt jedes Herz höher schlagen. Auch die bekannte Festscheune des Bauern Kammesheidt findet in Schuir ihr Zuhause. Regionale Lebensmittelversorgung – von der Region, für die Region – erleben Sie bei den Hofläden Buchholz-Hof sowie dem Grünen Markt. Verkehrstechnisch erschlossen ist Schuir vor allem durch die A 52 an der Nordwestgrenze Schuirs, die mit der Anschlussstelle Essen-Kettwig eine direkte Zufahrtsmöglichkeit bietet. Parallel zur A 52 verläuft die Meisenburgstraße mit ihrem schönen Alleecharakter, welche über Schuir Bredeney mit Kettwig verbindet. Die zweite für den Stadtteil bedeutende Straße ist der Schuirweg, der von der Meisenburgstraße zum Ruhrtal nach Werden führt. ÖPNV-Anschluss bilden die Linien 142 (tagsüber) und NE13 (nachts) der Ruhrbahn, die über die Meisenburgstraße fahren.

## 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



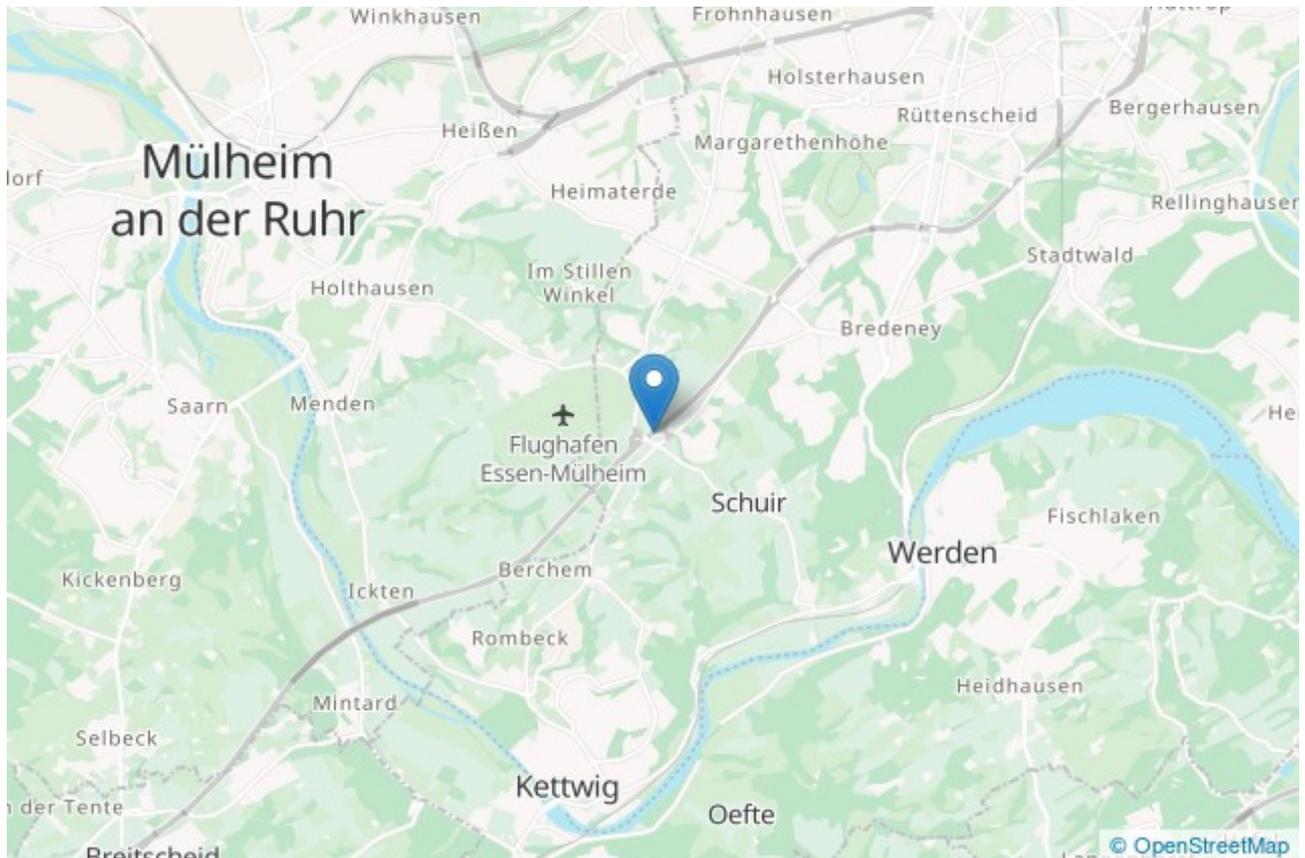
<b>Endenergieverbrauch</b>	199 kWh/(m²*a)
<b>Befeuerungsart</b>	oel
<b>Gültig bis</b>	25.06.2028

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Shary Veldhoen
<b>Telefon</b>	+49 201 87424370
<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

45133 Essen





**Wohnzimmer mit praktischen Einbauschränken**



**Gemütlicher Wohnbereich**



Wohnzimmer mit Blick ins Grüne



Separater Eingangsbereich



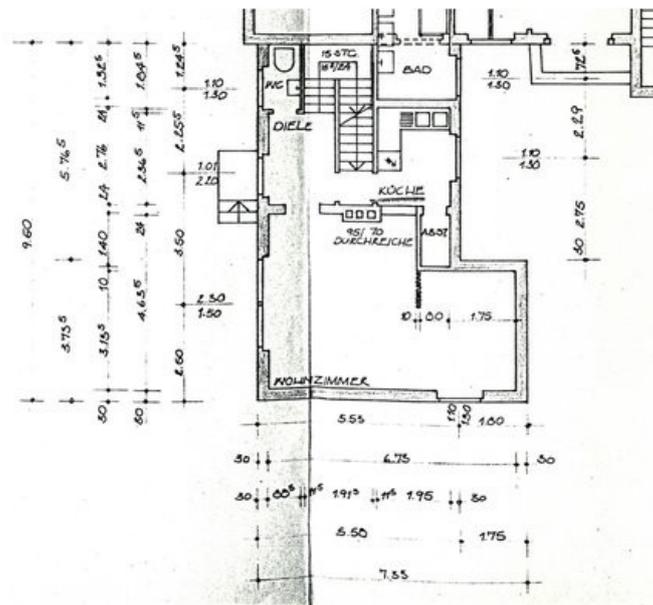
Schlafbereich im Obergeschoss



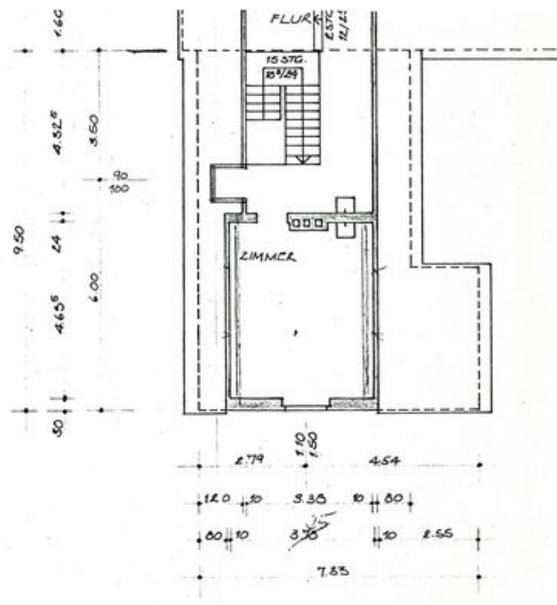
Lichtdurchflutetes Schlafzimmer



Außenansicht



Grundriss EG



Grundriss OG