



Immobilienexposé  
**VERMIETET - Ausblick ins Grüne - Leben in  
Überruhr**

Objekt-Nr.:  
205986



## Wohnung zur Miete

VERMIETET - Ausblick ins Grüne - Leben in Überraehr

**Kaltmiete**  
490 €

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

 **2**  
Zimmer

 **1**  
Schlafzimmer

 **1**  
Badezimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaltmiete	490 €
	Nebenkosten	160 €
	Heizkosten	in Nebenkosten enthalten
	Warmmiete	650 €
<b>Kaution</b>	1.000 €	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	205986	
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	63 m <sup>2</sup>
	Zimmer	2
<b>Räume und Flure</b>	Lage im Objekt (Etag)	4
	Anzahl Etagen	6
	Anzahl Schlafzimmer	1
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl Balkone	1
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	ab sofort
<b>Zustand und Bauart</b>	Unterkellert	Ja

**Ausstattungsdetails**

Fahrstuhl

Personen

**Sonstige**

Heizungsart

Zentralheizung

## Beschreibung

Diese schicke Zweizimmerwohnung, gelegen in einem gepflegten Mehrparteienhaus, befindet sich in einer ruhigen Lage im schönen Essen - Überrauch.

Auf der 4. Etage, zu der Sie mithilfe eines Aufzuges gelangen können, finden Sie dieses kleine Schmuckstück vor.

Ein langer Flur erstreckt sich seinen Weg und sorgt mit den sinnvoll platzierten Einbauschränken für den nötigen Stauraum.

Das zeitlos geflieste Badezimmer begeistert mit einer modernen Runddusche, mit der Sie erfrischend in den Tag starten können. Platz für den gewissen Wellnes-Faktor ist nach Ihren Wünschen frei nutzbar.

Das Badezimmer bietet ebenfalls die Möglichkeit zum Anschluss von Trockner und Waschmaschine.

Der große und helle Wohnbereich begeistert durch seine vielfältigen Einrichtungsmöglichkeiten und bietet Raum für eine bequeme Sofalandschaft sowie einen gemütlichen Essbereich. Über Ihren Wohn-Essbereich gelangen Sie auf den traumhaften Sonnenbalkon, der einen schönen Ausblick bietet. Dort können Sie schöne Stunden an der frischen Luft genießen und die Seele baumeln lassen.

Schmackhafte Gerichte bereiten Sie in dem separaten Küchenbereich zu. Die bereits vorhandene, hochwertige Einbauküche, mit viel Stauraum, stellt Ihnen alle Möglichkeiten zur kulinarischen Entfaltung zur Verfügung. Sie sollte bei Anmietung gegen ein entsprechendes Entgelt übernommen werden.

Das Schlafzimmer dient als Ort der Ruhe. Ein großes und flauschiges Bett sowie ein Kleiderschrank finden dort mit Leichtigkeit Ihren Platz und vervollständigen Ihren ganz persönlichen Rückzugsort.

Ein separater Kellerraum und ein Fahrradkeller geben den nötigen Stauraum.

Die Möglichkeit zur Anmietung eines eigenen Tiefgaragenstellplatzes ergänzt dieses Angebot. Durch den Hausmeisterservice (Treppenhausreinigung und Winterdienst) wird das Allround-Paket vervollständigt.

Konnten wir Ihr Interesse für dieses Objekt wecken und Sie sehen hier Ihr neues Zuhause? Dann kontaktieren Sie uns gerne und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

## Ausstattung

- Ruhige Lage
- Zwei Zimmer
- Ca. 63 m<sup>2</sup>
- Sonnenbalkon
- Einbauküche sollte gegen Aufpreis übernommen werden
- Spülmaschine neu eingebaut
- Waschmaschinen-/ Trockneranschluss im Badezimmer
- Gemeinschaftswaschküche

- Winterdienst und Treppenhausreinigung
- Hausmeisterservice
- Einbauschränke
- Separater Kellerraum
- Fahrradkeller

## Lage

Der Stadtteil Überraehr-Hinsel 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 und die Buslinien 177, 166 und 144 fahren durch den Ort. Ein Bahnhof liegt zudem 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.

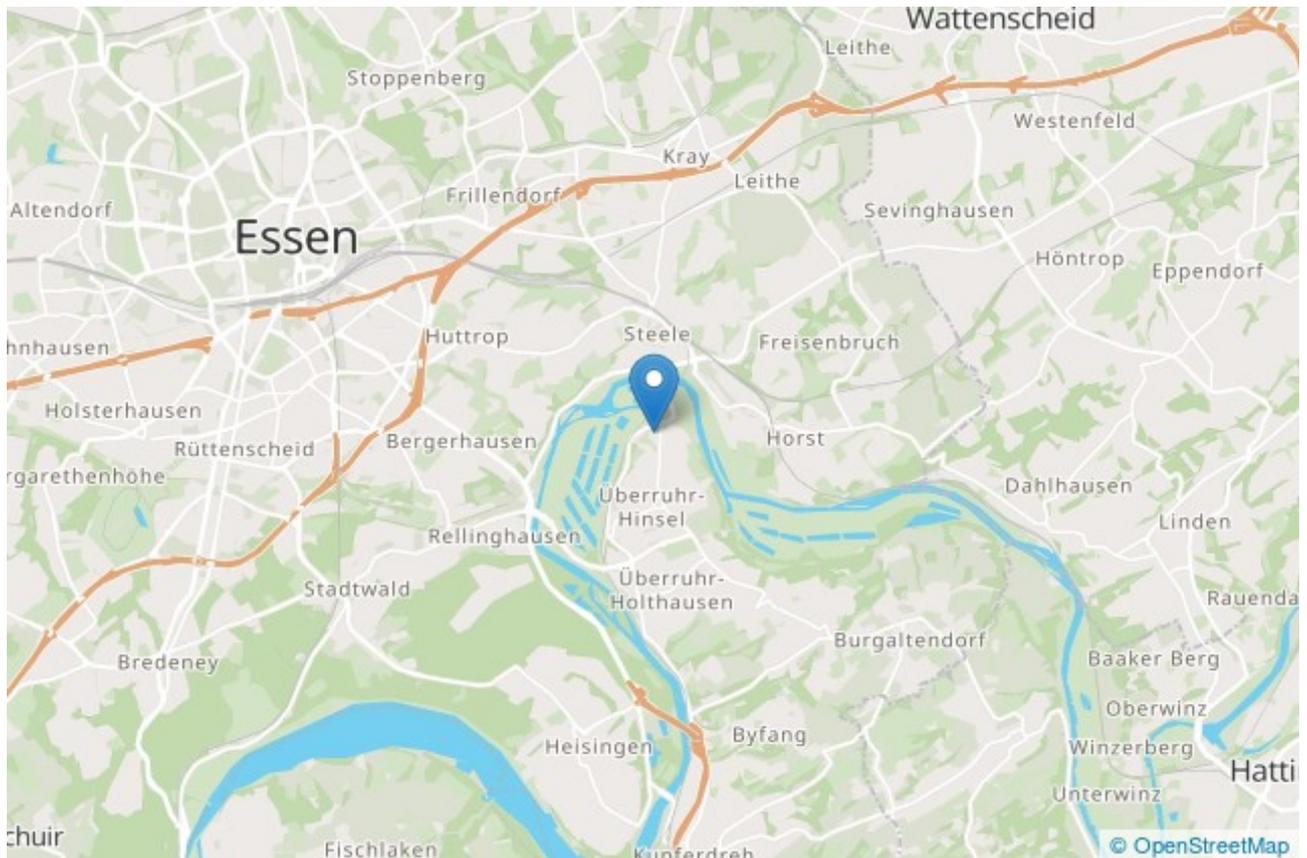
Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit kompletter Adresse inkl. Ihrer Rufnummer bearbeiten können.

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Charlotte Feller
<b>Telefon</b>	0201-874243720
<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





Sonnenbalkon



Heller Wohn-/Essbereich



Wohnflur mit Einbauschränken



Schlafzimmer



Badezimmer



Küche