



Immobilienexposé
**VERMIETET - Traumhafter Ausblick in
Überruhr - charmante Maisonettewohnung**

Objekt-Nr.:
206025



Wohnung zur Miete

VERMIETET - Traumhafter Ausblick in Überrauch - charmante Maisonettewohnung

Kaltmiete
790 €

 80 m²
Wohnfläche (ca.)

 2,50
Zimmer

 1997
Baujahr

 1
Schlafzimmer

 2
Badezimmer

Preise & Kosten

Preise	Kaltmiete	790 €
	Nebenkosten	200 €
	Heizkosten	in Nebenkosten enthalten
	Warmmiete	990 €
Kaution	1.580 €	

Die Immobilie

Objekt-Nr	206025	
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	80 m ²
	Zimmer	2,50
Räume und Flure	Lage im Objekt (Etage)	2
	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Schlafzimmer	1
	Anzahl Badezimmer	2
	Anzahl Balkone	1
Weitere Informationen	verfügbar ab	ab sofort
	Haustiere erlaubt	✓

Zustand und Bauart	Baujahr	1997
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Ausstattungsdetails	Gartennutzung	✓
	Kabel/Sat-TV	✓
Sonstige	Heizungsart	Fußbodenheizung

Beschreibung

Diese außerordentlich charmante Maisonettewohnung mit traumhaftem Ausblick über Überruhr befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Vierparteienhauses und wartet nur auf Ihren Einzug.

Im schönen Ortskern von Überruhr-Hinsel gelegen, haben Sie alle Möglichkeiten zur freien Entfaltung.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Ärzte und einen Marktplatz finden Sie in wenigen Gehminuten und erleichtern Ihnen den Alltag in hohem Maße.

Die Wohnung bietet ausgesprochen viel Raum, um Ihre Ideen und Wünsche wahr werden zu lassen. In der unteren Ebene finden Sie eine hübsche Diele vor, die Sie sowohl in den Wohnbereich als auch in die geräumige Küche führt. Die bereits integrierte Einbauküche inklusive modernen Elektro-Geräten passt sich hervorragend der bemerkenswerten Raumgröße an. Gerne können Sie durchaus Ihre eigene Küche einbauen, falls eine Einbauküche vorhanden sein sollte oder Sie eine neue in Erwägung ziehen. In der Wohnküche hat ein großer Esstisch ebenfalls die Möglichkeit, seinen Platz zu finden, um nette Abende mit Freunden zu genießen.

Der Wohnbereich erstrahlt hell durch die große Fensterfront, die den Zugang zum Balkon bereithält. Auf dem gelungen angelegten Süd-Balkon können Sie viele Sonnenstunden genießen oder bei einem Glas Wein am Abend den Sonnenuntergang beobachten. Hübsch zugeschnitten lassen sich auf dem Balkon sowohl ein Tisch, als auch ein Grill deponieren. Ein vollständig renoviertes Tageslichtbad mit einer modernen begehbaren Dusche rundet den unteren Bereich der Wohnung ab.

Eine hübsche Wendeltreppe führt Sie nach oben in den Schlafbereich und in ein weiteres, ebenfalls frisch saniertes Tageslichtbad, ausgestattet mit einer schicken Badewanne. Im Schlafzimmer befinden sich bereits passgenaue schwarze Plissees an den Fenstern, sodass dieser Raum komplett abgedunkelt werden kann. Genießen Sie hier also auch an einem Sonntagmorgen einen längeren Schlaf, ohne durch den Morgenlichtschein geweckt zu werden.

Idealerweise wurden alle Fenster in dieser Wohnung vor wenigen Jahren mit passgenauen Plissees und Fliegennetzen ausgestattet.

An einem lauen Sommerabend können Sie mit Ihren Freunden und der Familie im Gemeinschaftsgarten das gute Wetter genießen. Dort finden Sie ebenfalls ein abschließbares Gartenhäuschen mit Abstellmöglichkeiten für Ihre Fahrräder vor.

Innerhalb von fünf Gehminuten erreichen Sie den Ludwig-Kessing-Park, in etwa zwölf Gehminuten die Ruhr. So können Sie an einem Wochenende schöne Spaziergänge genießen.

Sind Sie genauso begeistert wie wir? Dann melden Sie sich gerne bei unserer Maklerin Frau Jakubeit und vereinbaren einen zeitnahen Besichtigungstermin.

Ausstattung

- Maisonette-Wohnung

- Lichtdurchfluteter Wohnbereich mit großer Fensterfront
- Hübscher Balkon mit Südausrichtung
- Geräumige Wohnküche
- Integrierte Einbauküche (kann auch ausgetauscht werden)
- Großer Schlafbereich mit ausreichend Stellfläche für einen Kleiderschrank
- 2 frisch renovierte Tageslichtbadezimmer
- Separate Dusche und Badewanne
- Passgenaue Fliegennetze und Plissees von Velux aus dem Jahr 2018
- Dachgeschoss-Notausstiegfenster in 2020 erneuert
- Waschküche mit Gemeinschaftstrockner
- Eigener Kellerraum
- Gemeinschaftsgarten
- Treppenhaus wird extern gereinigt
- Pflege des Gartens und der Außenanlage in den Nebenkosten enthalten

- Gartenhäuschen mit Abstellmöglichkeit für Fahrräder
- Geschäfte des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar

Lage

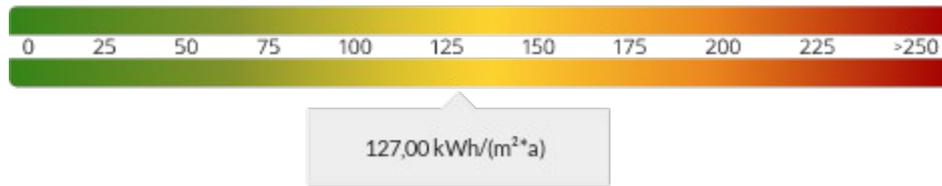
Der Stadtteil Überraehr-Hinsel liegt im Südosten von Essen und grenzt direkt an die Ruhr. Er wird geprägt von vielen Grünflächen, ruhigen Wohnsiedlungen mit Ein- und Mehrfamilienhäusern, einem Zechenstandort und reiner Bauernschaft. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs finden sich in der Nähe 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. 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



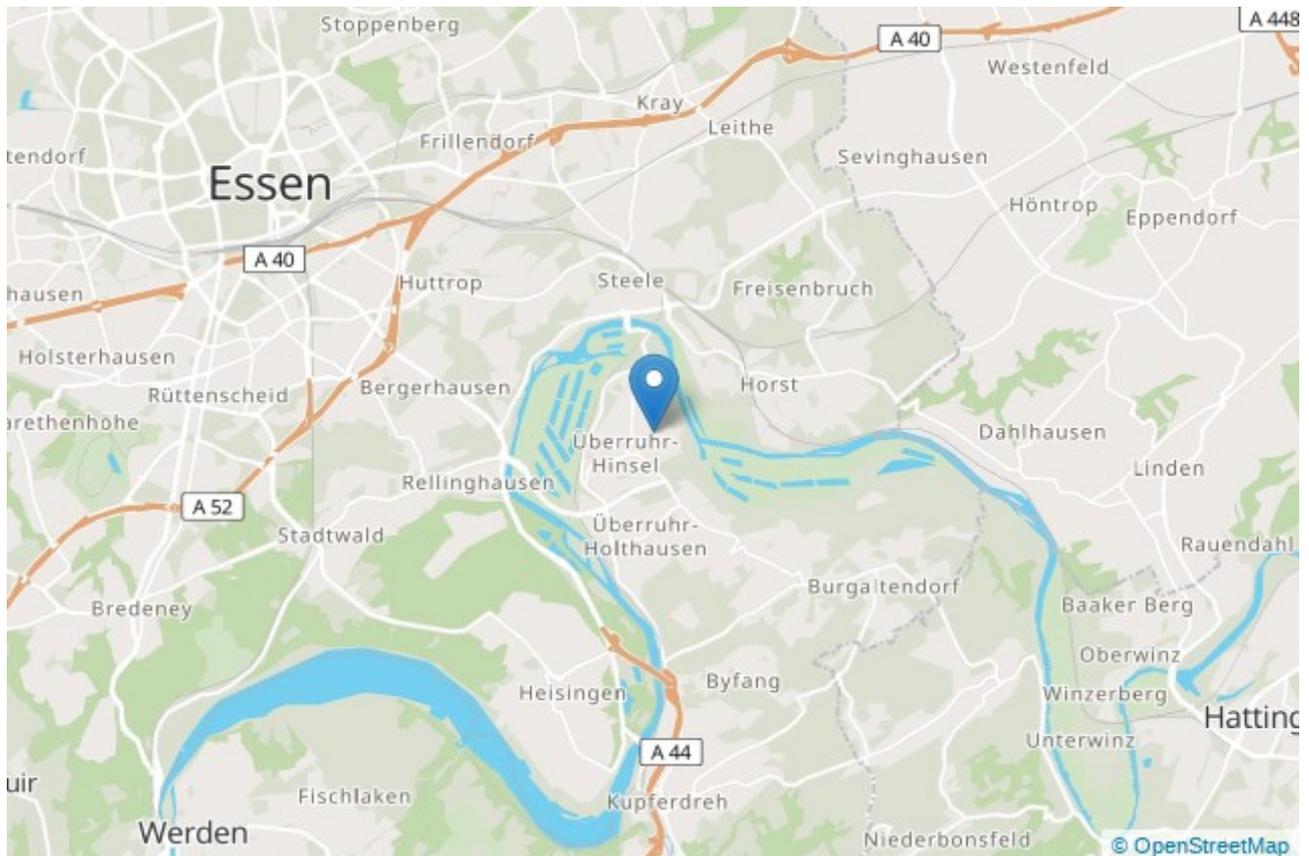
Endenergieverbrauch	127 kWh/(m²*a)
Energieverbrauch inkl. Warmwasser	✓
Hauptenergieträger	gas
Primärenergieträger	GAS
Energieeffizienzklasse	D
Gültig bis	08.12.2028

Ihr Ansprechpartner

Name	Sally Marie Jakubeit
Telefon	+49(201) 874243727
Ort	45239 Essen
E-Mail	heisingen@hirschmann-immobilien.de
Homepage	https://www.hirschmann-immobilien.de

Lage und Umgebung

45277 Essen - Überraehr-Hinsel





IMG_4409 2



Großräumiges Wohnzimmer



Balkon mit tollem Ausblick



Geräumiger Essbereich



Einbauküche



Bad mit begehbare Dusche



Eingangsbereich



Schlafzimmer



Gemütlicher Schlafbereich



Wannenbad mit großem Fenster im oberen Bereich



Balkon mit tollem Ausblick