



**Immobilien-Exposé**

# **Charmante Altbauwohnung mit Balkon im begehrten Südviertel**

**Objekt-Nr.:**  
**206565**

## Wohnung zur Miete

in 45128 Essen / Südviertel - Südviertel



## Details

Warmmiete

**1.125 €**

Nebenkosten

**250 €**

Heizkosten

**in Nebenkosten enthalten**

Kaution

**1.750 €**

Wohnfläche (ca.)

**85 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**2**

Lage im Objekt (Etage)

**3**

Anzahl Etagen

**3**

Anzahl Schlafzimmer

**1**

Anzahl Badezimmer

**1**

Baujahr

**1920**

Zustand

**gepflegt**

Unterkellert

**Ja**

## Beschreibung

Willkommen in dieser wunderschönen Altbauwohnung im begehrten Südviertel!

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Vier-Parteien Hauses und wird durch Fernwärme beheizt.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 85m<sup>2</sup> und lichtdurchfluteten Räumen bietet diese Wohnung ein schönes Wohngefühl.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine großzügige Diele, die Zugang zu allen Räumen ermöglicht. Der stilvolle Laminatboden verleiht den Räumen eine warme Note.

Das Highlight der Wohnung ist der große Wohnbereich, der durch seine Weitläufigkeit und viel Platz besticht. Ob gemütliche Sofalandschaft oder stilvolle Regale - hier lassen sich individuelle Wohnträume verwirklichen. Große Fenster sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und unterstreichen das offene Raumgefühl.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Die separate Wohnküche ist praktisch geschnitten. Auf Wunsch kann die vorhandene Einbauküche gegen eine Abstandszahlung vom Vormieter übernommen werden. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der zum Entspannen einlädt.

Das moderne Tageslicht-Badezimmer ist mit einer Dusche und weißen Fliesen ausgestattet. Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Diese Wohnung ist ideal für Singles oder Paare, die eine helle gut geschnittene Wohnung mit schönem Ausblick in ruhiger Lage suchen.

Sie suchen eine schön geschnittene Wohnung im beliebten Südviertel? Dann kontaktieren Sie uns noch heute und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

## **Ausstattung**

- 3. Obergeschoss
- 2 Raum
- ca. 85 m<sup>2</sup>
- Große Fensterfronten
- Wohnküche
- Einbauküche möglich (gegen Abstand)
- Helle, großzügige Räume
- Laminatboden
- Balkon, schöner Blick in den gepflegten Innenhof
- Tageslichtbad mit Dusche
- Fernwärme
- Kellerraum

## **Sonstiges**

Das Team von Hirschmann Immobilien begleitet Sie gerne bei der Suche nach der geeigneten Immobilie.

Schauen Sie auf unserer Homepage: [www.hirschmann-immobilien.de](http://www.hirschmann-immobilien.de)

Zudem sind wir Ihr Partner und Profi für den Verkauf Ihrer Immobilie. Nutzen Sie jetzt die Chance und lassen Sie Ihre Immobilie durch unsere Experten kostenfrei bewerten.

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

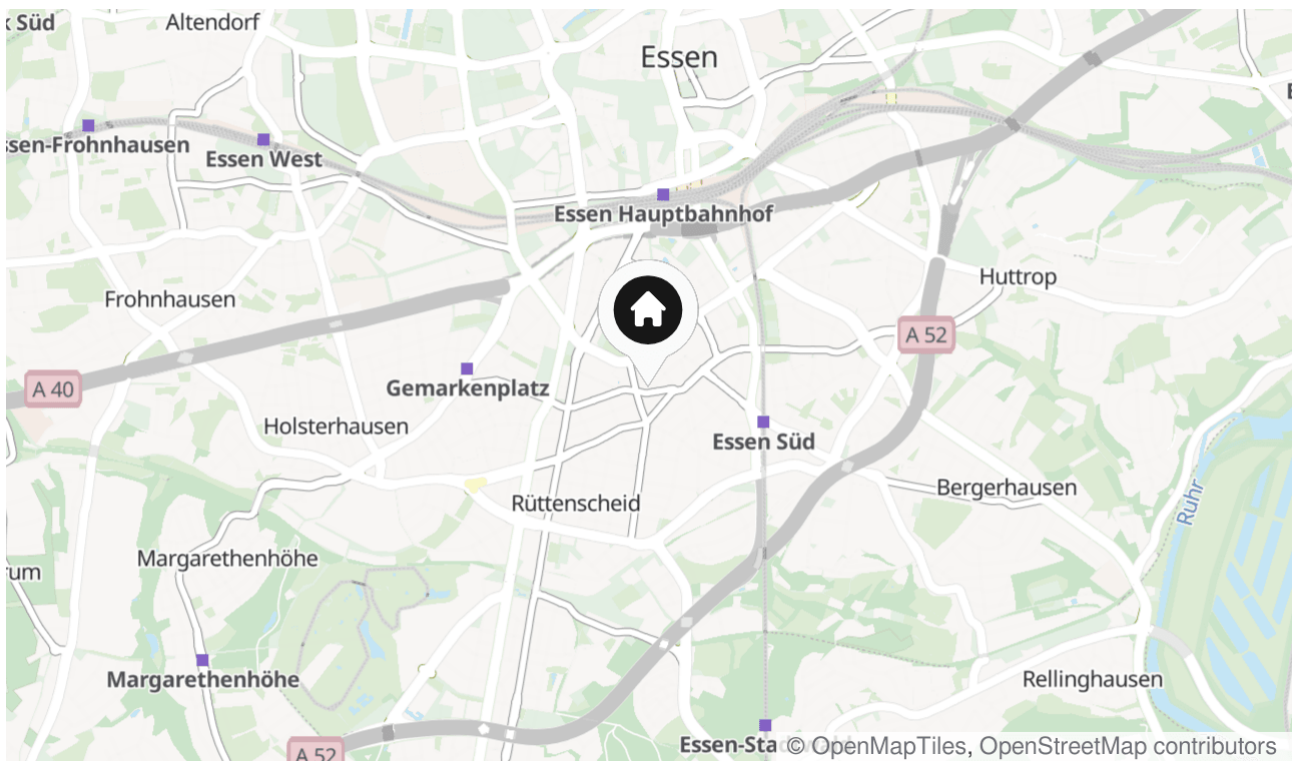
Unsere Leistungen erbringen wir auf Basis unserer Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter [www.hirschmann-immobilien.de/AGB](http://www.hirschmann-immobilien.de/AGB) heruntergeladen werden können. Auf Wunsch senden wir Ihnen diese auch gerne zu. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grunderwerbsteuer, Notar und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

Die Höhe der Courtage richtet sich nach den, ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) zu gleichen Teilen auf den Kaufpreis -einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer-vereinbart und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderungen. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

## Lage & Umgebung

45128 Essen / Südviertel - Südviertel

Der Stadtteil Essen-Süd/Südviertel liegt, wie sein Name besagt, südlich des Stadtkerns. Bergerhausen, Rüttenscheid und die Innenstadt sind in wenigen Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie Ärzte und Krankenhäuser liegen in unmittelbarer Umgebung. Eine Grundschule, ein Gymnasium und vier Berufskollegs sind hier ansässig. Der nahe gelegene Aalto-Park lädt zum Verweilen ein. Die Anbindung an das Autobahnnetz (A40/52) liegt vor der Tür und öffentliche Verkehrsmittel stehen Ihnen zur Verfügung. Der Hauptbahnhof ist ebenfalls fußläufig erreichbar. Essen-Süd/Südviertel ist ein beliebtes Viertel mit Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und grünen Plätzen.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie





Wohnbereich



Blick in den Wohnbereich





Küche



Willkommen Zuhause





Schlafzimmer



Duschbad



Küche



Balkon



## Kontakt

### Hirschmann Immobilien GmbH

Meisenburgstr. 169-173

45133 Essen / Bredeney

Telefon: +49 (0) 201 8742437 20

E-Mail: [heisingen@hirschmann-immobilien.de](mailto:heisingen@hirschmann-immobilien.de)

### Ihr Ansprechpartner

Frau Ulrike Hornickel

### Impressum

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

### Besuchen Sie uns im Internet

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

