



**Immobilien-Exposé**

**Highlight ganz oben!**

**Objekt-Nr.:**

**206582**

## Wohnung zur Miete

in 45128 Essen / Südviertel - Südviertel



## Details

Warmmiete

**559 €**

Nebenkosten

**139 €**

Heizkosten

**in Nebenkosten enthalten**

Kaution

**840 €**

Wohnfläche (ca.)

**45 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**2**

Anzahl Schlafzimmer

**1**

Anzahl Badezimmer

**1**

Baujahr

**1955**

Zustand

**gepflegt**

Unterkellert

**Ja**

## Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Inmitten des begehrten Südviertels erwartet Sie diese charmante 2-Zimmer-Wohnung, die auf einer Fläche von 45 Quadratmetern ein gemütliches Zuhause bietet. Die Wohnung besticht durch ihren durchdachten Grundriss, der es Ihnen ermöglicht, vom Flur aus bequem in alle Räume zu gelangen.

Die Wohnbereiche sind mit hochwertigem Laminat ausgestattet, das sowohl in der Diele als auch im Wohn- und Schlafzimmer für ein warmes und einladendes Ambiente sorgt. Die Küche, ebenfalls mit Laminat versehen, kann gegen Abstand übernommen werden und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre kulinarischen Fähigkeiten in einem praktischen Raum zu entfalten.

Das Badezimmer ist ein weiteres Highlight dieser Wohnung. Es verfügt über eine komfortable Badewanne, die zum Entspannen einlädt, sowie einen Waschmaschinenanschluss, der Ihnen den Alltag erleichtert.

Die Lage im Südviertel bietet Ihnen nicht nur eine angenehme Wohnatmosphäre, sondern auch eine hervorragende Anbindung an die Infrastruktur der Stadt. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Freizeitangebote sind in unmittelbarer Nähe und machen diese Wohnung zu einem idealen Ort für Singles die das urbane Leben schätzen.

Nutzen Sie die Gelegenheit, diese attraktive Wohnung zu besichtigen und sich von ihrem Charme überzeugen zu lassen! Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

## **Ausstattung**

- Gepflegtes Mehrfamilienhaus
- Ruhige Lage
- ca. 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Dachgeschoss
- Laminat
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Fernwärme
- Treppenhausreinigung in NK enthalten

## **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

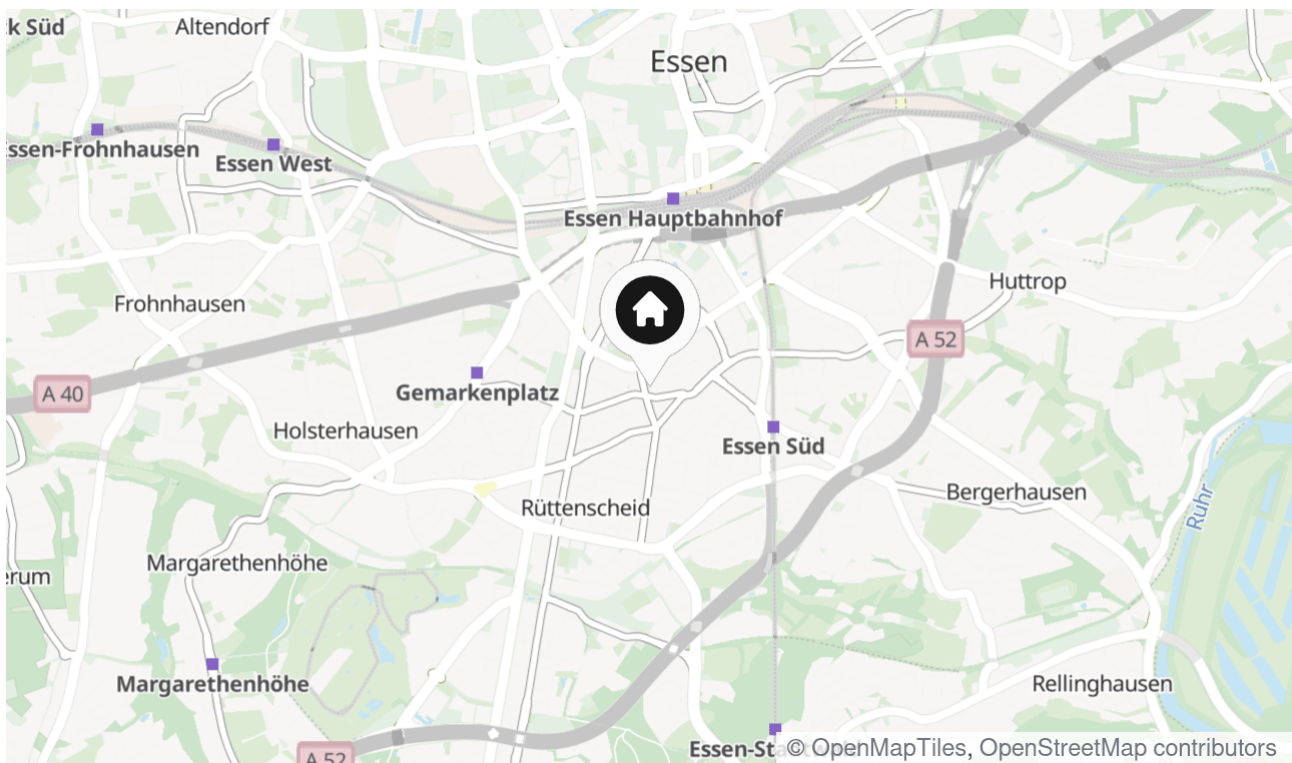
übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grunderwerbsteuer, Notar und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

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

## Energieausweis

Endenergieverbrauch

**79,30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart

**fern**

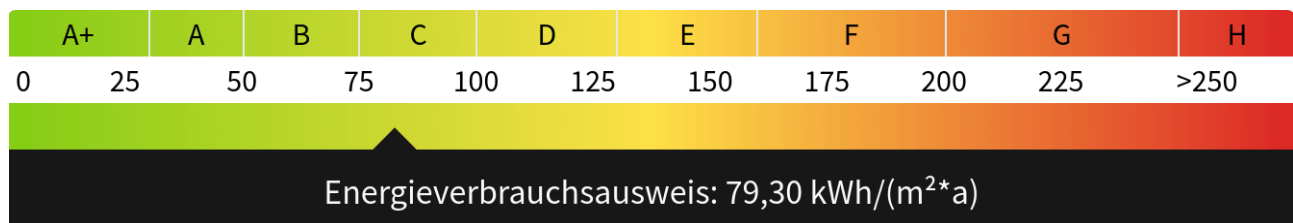
Wesentlicher Energieträger

**FERN**

Baujahr (Energieausweis)

**1993**

Gültig bis





Wohnzimmer



Küche





Schlafzimmer



Diele



Badezimmer



Gemeinschaftsgarten

## 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)

