

# Exposé

## Wohnung in Essen

**Erstbezug nach Sanierung - 2,5-Zimmer, 1. OG, gehobene Ausstattung, Balkon & Allgemeingarten**



Objekt-Nr. OM-328848

### Wohnung

Vermietung: **570 € + NK**

Ansprechpartner:  
Yasir Ashraf

Mannesstraße 5  
45329 Essen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1995	Summe Nebenkosten	130 €
Etagen	3	Mietsicherheit	1.700 €
Zimmer	2,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	62,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	65 €	Etage	1. OG
Heizkosten	65 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

+++Erstbezug nach Sanierung+++

2,5 Zimmer-Wohnung im 1. OG mit gehobener Innenausstattung, Balkon & Allgemeingarten.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten 6-Familienhaus im 1. OG und eignet sich hervorragend für ein Pärchen oder Einzelperson. Die Wohnung wurde erst jetzt hochwertig saniert, unter anderem wurde das Badezimmer komplett inkl. Leitungen etc. erneuert. Im Badezimmer, Flur und Küche wurde neuer Marmorboden verlegt. Im Wohn- und Schlafzimmer wurde neuer Laminat mit Schallschutzdämmung verlegt. Die gesamte Sanitärausstattung sowie Küchenspiegel wurden ebenfalls erneuert. Alle Wände wurden frisch tapeziert und gestrichen.

Der Energieverbrauch des Objektes ist 99,1 kWh und damit handelt es sich um ein sehr energieeffizientes Gebäude.

Das Haus liegt in einer ruhigen Seitenstraße. Die nächste Straßenbahnhaltestelle ist zu Fuß in einer Minute erreichbar. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

## Ausstattung

- Erstbezug nach Sanierung
- Marmorboden in Küche, Flur und Badezimmer
- Badezimmer komplett saniert inkl. Leitungen und Sanitär
- Neuer Laminatboden im Wohn- und Schlafzimmer
- Die gesamte Wohnung wurde neu tapeziert und gestrichen
- Sehr gute Energieklasse und niedrige Heizkosten
- Gepflegtes 6-Familienhaus in einer ruhigen Straße
- Sehr gute Verkehrsanbindung

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller

## Lage

Die Immobilie finden Sie in lebendiger Gegend in Essen Karnap. Die Buslinien 189, 263 und NE1 und die U-Bahnlinie U11 erreichen Sie in wenigen Minuten. In Laufnähe gibt es verschiedene Supermärkte, zwei Bäckereien, ein Café und einen Arzt. Ein paar Grün- und Parkanlagen, zwei Fitnessstudios, zwei Apotheken und eine Bibliothek finden Sie ebenfalls vor Ort.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

