

## Ein echter Hingucker....

45257 Essen / Kupferdreh, Etagenwohnung zur Miete

Objekt ID: MM-002205



Wohnfläche ca.: **100 m²** - Zimmer: **2** - Kaltmiete: **1.150,00 EUR**



## Ein echter Hingucker....

|                            |                                                                                                                                                                              |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objekt ID                  | MM-002205                                                                                                                                                                    |
| Objekttypen                | Etagenwohnung, Wohnung                                                                                                                                                       |
| Adresse                    | (Kupferdreh)<br>45257 Essen / Kupferdreh                                                                                                                                     |
| Etage                      | 2                                                                                                                                                                            |
| Wohnfläche ca.             | 100 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                           |
| Zimmer                     | 2                                                                                                                                                                            |
| Schlafzimmer               | 1                                                                                                                                                                            |
| Badezimmer                 | 1                                                                                                                                                                            |
| Separate WC                | 1                                                                                                                                                                            |
| Balkone                    | 1                                                                                                                                                                            |
| Heizungsart                | Fußbodenheizung                                                                                                                                                              |
| Wesentlicher Energieträger | Erdwärme                                                                                                                                                                     |
| Ausstattung                | gehoben                                                                                                                                                                      |
| Stellplätze gesamt         | 1                                                                                                                                                                            |
| Tiefgaragenstellplatz      | Stellplatzmiete: 60 EUR (Anzahl: 1)                                                                                                                                          |
| Ausstattung / Merkmale     | Badewanne, Balkon, Balkon/Terrasse Südwest, Barrierefrei, Dusche, Einbauküche, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Keller, Personenaufzug, Seniorengerecht, Separates WC, Tageslichtbad |
| Provision                  | 3,57 % zzgl. MwSt.                                                                                                                                                           |
| Kaution                    | 2.300,00 EUR                                                                                                                                                                 |
| Kaltmiete                  | 1.150,00 EUR                                                                                                                                                                 |
| Miete pro m <sup>2</sup>   | 11,50 EUR                                                                                                                                                                    |
| Betriebskosten brutto      | 230,00 EUR                                                                                                                                                                   |
| Warmmiete                  | 1.380,00 EUR (Heizkosten enthalten)                                                                                                                                          |



## Objektbeschreibung

Ihre neue Wohnung ist ein echter Hingucker!

Diese 100 m<sup>2</sup> barrierefreie Wohnung befindet sich in einem modernen Wohnkomplex, der im Jahr 2015 neugebaut wurde.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in einen schicken Flur mit Personenaufzug. Es fehlen vom Aufzug bis zur Wohnung nur wenige Schritte. Die Diele der Wohnung erstrahlt durch die Lichteffekte sehr hochwertig. Hier ist bereits ein weißer Einbauschränk eingebaut, der perfekt als Garderobe genutzt werden kann.

Ihren persönlichen „Wow-Effekt“ erhalten Sie, sobald Sie im Wohnbereich mit der offenen Küche inkl. Kochinsel und mit dem Zugang auf den Balkon mit Blick in Richtung Baldeysee gelangen. Die große Fensterfront und die aufwendig eingebauten Lichtelemente garantieren Ihnen die perfekten Lichtverhältnisse in dieser Räumlichkeit. Vom Balkon aus haben Sie einen großartigen Weitblick über Kupferdreh - ab Herbst teilweise mit Blick auf den See. Die im Mietpreis bereits enthaltene offene Einbauküche ist mit hochwertigen und modernen Geräten ausgestattet. Auch hier finden Sie einige Lichtelemente, die Sie zum Strahlen bringen werden. Freuen Sie sich bereits jetzt auf entspannte Abende mit der Familie oder mit Freunden. Das Kochen macht hier umso mehr Spaß! Das garantieren wir Ihnen ....

Gegenüber dem Wohnbereich liegt ein helles und luxuriöses Tageslichtbad. In der großen Badewanne können Sie Ihren Alltag vollkommen ausklingen lassen. Die barrierefreie Regenwalddusche, ein Glas-Waschtisch mit Spiegel und eingebautem Radio, ein WC und ein Bidet sowie ein Handtuchwärmer runden das Angebot ab. Der polierte Granitboden und die aufwendigen Malerarbeiten schmücken diese Wellnessoase!

Links neben dem Badezimmer befindet sich das Schlafzimmer. Auch hier finden Sie den Einbauschränk, welchen Sie bereits aus der Diele kennen. An dem Einbauschränk befinden sich kleine Strahler, die am Abend ein gemütliches Flair verleihen. Es bietet sich ausreichend Stellfläche für ein großes Doppelbett. Zudem befinden sich in der Wand die Anschlüsse für Ihr Fernsehgerät. Durch das bodentiefe Fenster und den Zeitschaltrollläden haben Sie auch in diesem Raum einen wahnsinnigen Mehrwert.

Ein schickes Gäste-WC mit beleuchtetem Spiegel ist selbstverständlich vorhanden.

Die gesamte Wohnung ist mit versiegeltem Eichen-Echtholz-Parkett ausgestattet. Die Wohnung wird über eine Erdwärme-Fußbodenheizung beheizt, die für jeden Raum separiert steuerbar ist.

Ein Kellerraum sowie eine separate Waschküche für Ihre Waschmaschine und den Trockner sind ebenfalls vorhanden. Von der Tiefgarage haben Sie einen direkten Zugang in den Wohnkomplex.

Die Wohnung befindet sich in einem Top-Zustand und ist ab sofort bezugsfrei.

## Ausstattung

- 2. Obergeschoss
- 100 m<sup>2</sup>



- Baujahr 2015
- barrierefrei
- Personenaufzug (von der Tiefgaragenebene bis zur Wohnebene)
- sehr helle Wohnung mit Luxuselementen und hochwertigen Ausstattungsmerkmalen
- Energieklasse A+
- geräumige Diele mit Einbauschränke der Firma Noteborn (Maßanfertigung)
- großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Einbauküche mit Blick auf den Balkon
- Großer Balkon mit Blick in Richtung Baldeneysee (Balkongröße von ca. 20 m²)
- hochwertige Flächenvorhänge der Firma Purist im Wohn- und Schlafzimmer
- Einbauküche inkl. Kochinsel und Lichtelementen
- Luxusküche der Marke Alma mit Geräten der Firma Neff (Geschirrspüler, Umluftbackofen, Dampfbackofen, Kühl-Gefrierkombi, großes Induktionskochfeld, Dunstabzugssystem und Waschmaschine)
- Schlafzimmer inkl. großem Einbauschränke der Firma Noteborn (Maßanfertigung)
- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und großem Duschbereich, Handtuchheizkörper, Wandbidet und formschönen Sanitär-Objekten führender Markenfabrikate
- Einbauradio im Badezimmer
- Gäste-WC
- aufwendiges Beleuchtungskonzept für alle Wohnräume und Bäder
- polierte Granitböden in den Bädern
- Echtholzparkett Eiche in allen Wohnräumen (versiegelt)
- Fußbodenheizung über Erdwärmepumpe
- elektrische Rollläden mit Zeitsteuerung
- automatische Fensterlüftung (dreifach verglaste Fenster)
- Gegensprechanlage mit Videofunktion
- Wohnungstür nach den neuesten Sicherheitsstandards
- Tiefgaragenstellplatz mit E-Anschluss für 60,00 € monatlich
- Kellerraum
- Separater Fahrrad- und Gerätekeller
- Waschküche
- bezugsfrei ab sofort
- Nebenkostenpauschale in Höhe von 230.- €

## Sonstiges

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 dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung vorbehalten. Aufgrund des Gesetzes über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz - GwG) von 2008 sind wir im Zuge der allgemeinen Sorgfaltspflicht dazu verpflichtet, spätestens wenn Kaufinteresse bekundet wird, Ihre Personalien zu überprüfen und dies auch dem Gesetzgeber gegenüber nachzuweisen. Bitte haben Sie daher Verständnis, dass wir eine Kopie Ihres Personalausweises anfertigen müssen. Diese sowie sämtliche Daten werden durch uns selbstverständlich streng vertraulich behandelt. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen des Kunden ist der Sitz unserer Firma. Ist der Kunde Kaufmann im Sinne des HGB ist Gerichtsstand der Sitz unserer Firma.



## Lage

In zentraler Lage von Kupferdreh, unweit von der Ruhr entfernt, werden Ihnen zahlreiche Möglichkeiten geboten. Die Lage zeichnet sich sowohl durch eine hervorragende Verkehrsanbindung, als auch durch ihre Nähe zur Natur aus: Nach Feierabend und an Wochenenden bieten sich zahlreiche Freizeitangebote an, sei es Ruderboot fahren auf dem Baldeneysee oder ein gemütliches Picknick im Ruhrtal.

Einkäufe für den täglichen Bedarf erledigen Sie bequem im Kupferdreher Zentrum. Ob Supermarkt, Ärzte oder Bäckerei: Alles ist hier vorhanden! Für Besorgungen über den alltäglichen Bedarf hinaus ist auch die Essener Innenstadt über die Wuppertaler Str. bequem erreichbar. Durch seine Schulen und Kindergärten ist Kupferdreh auch für junge Familien interessant.





Wohn- und Esszimmer mit offener Küche



weitere Ansicht



weitere Ansicht



Impressionen



Gestaltungsmöglichkeit



Impressionen





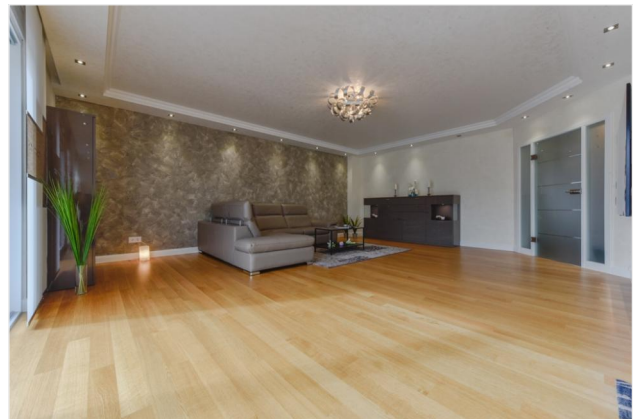
Impressionen



Impressionen



Einrichtungsbeispiel Wohnbereich\_1



Einrichtungsbeispiel Wohnbereich\_2



Einrichtungsbeispiel Wohn- und Essbereich



Einrichtungsbeispiel Essbereich und Küche





Balkon



weitere Ansicht



weitere Ansicht



Diele



weitere Ansicht



Impressionen





Schlafzimmer



weitere Ansicht



Einrichtungsbeispiel Schlafzimmer



Badezimmer



Impression Badewanne



Impression Waschbecken





Gestaltungsmöglichkeit Badezimmer\_1



Gestaltungsmöglichkeit Badezimmer\_2



Impressionen



Gäste-WC

