

## Einzigartiges und exklusives Wohnen in Bredeney!

45133 Essen / Bredeney, Maisonettewohnung zur Miete

Objekt ID: MM-002160



Wohnfläche ca.: **104,71 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **2,5** - Kaltmiete: **1.310,00 EUR**



## Einzigartiges und exklusives Wohnen in Bredeneey!

Objekt ID	MM-002160
Objekttypen	Maisonettewohnung, Wohnung
Adresse	45133 Essen / Bredeneey Nordrhein-Westfalen
Wohnfläche ca.	104,71 m <sup>2</sup>
Zimmer	2,5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Separate WC	1
Balkone	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	2001
Zustand	gepflegt
Ausstattung	gehoben
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	1
Tiefgaragenstellplatz	Stellplatzmiete: 70 EUR (Anzahl: 1)
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Balkon/Terrasse Südwest, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Massivbauweise, Offene Küche, Separates WC
Kaution	2.620,00 EUR
Kaltmiete	1.310,00 EUR
Miete pro m <sup>2</sup>	12,24 EUR
Betriebskosten brutto	240,00 EUR
Warmmiete	1.550,00 EUR (Heizkosten enthalten)



## Objektbeschreibung

Sie suchen das gewisse Etwas? Dann sind Sie hier genau richtig! In exklusiver und zentraler Wohnlage von Essen-Bredeney liegt diese 104,71 m<sup>2</sup> große Maisonette Wohnung im 2. Obergeschoss eines im Jahre 2001 erbauten Mehrfamilienhauses mit neun Wohneinheiten.

Die Immobilie überzeugt mit einem hervorragend projektierten Raumkonzept, einer exklusiven Wohnlage und ausgewählten Designer Elementen.

Beim Eintritt in die Wohnung separiert sich eine Garderobennische mit Zugang zu ihrem Gäste-WC gelungen ab.

Der Eingangsbereich öffnet sich in einen repräsentativen Wohn- und Essbereich. Große Fensterfronten zu beiden Seiten, welche mit Raffstore Außenjalousien versehen sind, sorgen hier für eine ideale Belichtung und offerieren Ihnen Zugang zu einem umlaufenden Balkon. Dieser hält ein tolles Platzangebot für Sie bereit. In Südwestausrichtung steht Ihnen eine elektrische Markise zur Verfügung. Selbstverständlich ist der Balkon mit einem Wasser- und Stromanschluss versehen.

Die hochwertige, zeitlos gewählte Küche der Firma Bulthaup, fügt sich nahtlos in das Raumkonzept ein und wird für einen monatlichen Betrag von 50,00 € mit vermietet. Der eigentliche Wohnbereich separiert sich leicht ab und liegt in Südwestausrichtung angrenzend an den Hauptzugang des Balkons.

Eine komfortable Treppe mit wertigem Stahlüberzug offeriert Ihnen Zugang zu Ihrem Hauptbadezimmer sowie Ihrem gemütlichen Schlafzimmer mit Einbauschränk. Das Tageslichtbadezimmer lässt keine Wünsche offen. Durch eine eingezogene Glasbausteinwand wird auch dieser Raum bestens mit Tageslicht versorgt. Eine begehbare Dusche sowie eine geräumige Badewanne runden das Angebot ab. Die Badezimmereinbauten stammen von Philippe Starck und überzeugen durch ein zeitloses Design und eine hervorragende Verarbeitungsqualität.

Der Schlafbereich hält einen weiteren Austritt in Südwestausrichtung für Sie bereit. Ihre Kleidung können Sie komfortabel in einem begehbaren Einbaukleiderschrank unterbringen.

Eine Waschküche, eine Kellerräumlichkeit sowie Ihr persönlicher Tiefgaragenstellplatz gehören ebenfalls zum Wohnungsangebot.

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

## Ausstattung

- gepflegtes Mehrfamilienhaus mit neun Parteien
- Baujahr 2001
- 104,71 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2,5 Zimmer
- offenes Raumkonzept
- großzügiger Wohn- und Essbereich



- Einbauküche der Firma Bulthaup (50,00 € monatl.)
- Umlaufender Balkon
- Abdunkelbar durch Raffstore
- Parkettboden
- Begehbare Dusche
- Badewanne
- Badezimmereinbauten Philippe Starck
- Einbaukleiderschrank
- Gäste-WC
- Kellerräumlichkeit
- Tiefgaragenstellplatz (70,00 € Monatl.)
- Übernahmemöglichkeit ausgewählter Möbel
- Renovierte Übergabe der Einheit

## 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.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	19.05.2029
Baujahr lt. Energieausweis	2001
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	88,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)



## Lage

In gehobener Nachbarschaft von Essen Bredeney finden Sie dieses Objekt. Ihre Einkäufe für den täglichen Bedarf und darüber hinaus erledigen Sie bequem im Bredeneyer Ortskern. Ob Bäckereien oder Lebensmittelläden: Alles ist hier vorhanden. Auch Ärzte befinden sich im nahen Umfeld. Durch die Bahnlinien 101 und 107 sind Sie gut an den ÖPNV angebunden. Auch Freizeit und Erholung kommen nicht zu kurz: Genießen Sie die abwechslungsreichen Joggingstrecken im Stadtwald Bredeney. Der Baldeneysee ist in wenigen Minuten erreicht. Am Abend und an Wochenenden locken die örtlichen Gastronomiebetriebe mit einem abwechslungsreichen, kulinarischen Programm.





Ansicht Wohn- und Essbereich



Ansicht Wohnbereich



Ansicht Küche



Weitere Ansicht Küche



Weitere Ansicht Küche





Ansicht Balkon



Weitere Ansicht Balkon



Weitere Ansicht Balkon



Frontansicht umlaufender Balkon



Ansicht Hauptbadezimmer



Ansicht geräumige Dusche





Ansicht Schlafbereich



Ansicht Aufgangsbereich

