

HOME & INVEST



OBJEKT 1021

****Moderne und einladende Wohnung mit 98m²****

GELSENKIRCHENER STR. 274
45327 ESSEN

HOME & INVEST

Annastr. 66a | 45130 Essen
info@homeundinvest.de | www.homeundinvest.de

HOME & INVEST

Eckdaten

Baujahr:	1901
Zimmer:	3
Wohnfläche:	ca. 98,00 m ²
Verfügbar ab:	sofort oder nach Vereinbarung
Heizungsart:	Gas-Zentralheizung
Etage:	2
Letzte Modernisierung:	2024
Zustand:	Vollständig renoviert
WG geeignet:	Ja
Bodenbelag:	Laminat, Fliesen
Ausstattung Bad:	Dusche, Fenster, Badewanne
Keller:	Ja
Anzahl Schlafzimmer:	2
Anzahl Badezimmer:	1
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	89 kWh/(m ² *a)
Kaution:	2250,00 €
Warmmiete:	990,00 €
Kaltmiete:	750,00 €
Nebenkosten:	240,00 €
Heizkosten in Nebenkosten:	Ja

Provision

Auftraggeber des Maklers ist der Vermieter

Ansprechpartner

Dietmar Schümmelfeder
T: +49 176 43273897
schuemmelfeder@homeundinvest.de

HOME & INVEST

Annastr. 66a | 45130 Essen
info@homeundinvest.de | www.homeundinvest.de

HOME & INVEST

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen, bezugsfertigen Wohnung, die nicht nur malermäßig renoviert, sondern auch in Teilen nochmals modernisiert wurde, um höchsten Komfort und Stil zu bieten. Mit einer Fläche von großzügigen 98m² bietet diese Wohnung viel Raum für Ihre Bedürfnisse und Ideen. Beim Betreten werden Sie von der einladenden Diele begrüßt, die Ihnen die Möglichkeit bietet, sie nach Ihrem Geschmack zu dekorieren und zu gestalten. Ein perfekter Empfangsbereich für Gäste oder einfach nur ein Ort, um Ihre persönliche Note zu zeigen. Die geräumige Küche ist ein Highlight dieser Wohnung. Sie verfügt nicht nur über einen neuen Küchenfliesenspiegel und viel Raum, sondern bietet auch Zugang zu einem charmanten zusätzlichen Zimmer, das ideal als Kinderzimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Hier können Sie Ihre Kreativität ausleben oder einfach nur die gemütliche Atmosphäre genießen. Das Wohnzimmer ist ebenfalls großzügig gestaltet und bietet viel Platz für Entspannung und Unterhaltung. Hier können Sie Ihre Lieblingsmöbel arrangieren und den Blick auf den neuen Laminatboden genießen, der der Wohnung einen frischen und modernen Look verleiht. Das Schlafzimmer lädt zum Träumen ein und bietet genug Platz für erholsame Nächte. Doch das Highlight dieser Wohnung ist zweifellos das Badezimmer. Es verfügt über eine bodentiefe Dusche, eine Badewanne und sogar zwei Waschtische. Hier können Sie sich jeden Tag wie im eigenen Spa fühlen und luxuriöse Momente der Entspannung erleben.

Insgesamt bietet diese Wohnung nicht nur modernen Wohnkomfort, sondern auch eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Ein Ort, an dem Sie sich sofort zuhause fühlen werden.

Sollten Sie einen Besichtigungstermin wünschen, erreichen Sie uns telefonisch wie folgt:

Montag - Freitag

9.00 Uhr - 14.00 Uhr

Lage

Essen-Katernberg liegt im nördlichen Teil von Essen und grenzt im Osten an den Stadtteil Altenessen, im Süden an Essen-Stoppenberg und im Westen an Essen-Borbeck. Der Stadtteil erstreckt sich über eine Fläche von etwa 6,3 Quadratkilometern. Katernberg hat eine lange Geschichte, die eng mit der industriellen Entwicklung des Ruhrgebiets verbunden ist. Früher war es ein eigenständiges Dorf, das im 19. Jahrhundert durch den Bergbau und die Stahlindustrie stark wuchs. Heute erinnern noch einige historische Gebäude an diese Zeit. Katernberg bietet eine vielfältige Mischung aus Wohngebieten. Es gibt sowohl traditionelle Arbeiterviertel als auch neuere Wohnsiedlungen. Die Wohninfrastruktur ist gut ausgebaut, mit Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe. Trotz der industriellen Prägung gibt es in Katernberg auch einige grüne Flächen und Parks, die zum Entspannen und Erholen einladen. Der Nordsternpark und der Alsumer Berg sind beliebte Ausflugsziele für Bewohner und Besucher. Katernberg ist gut an das Verkehrsnetz angebunden. Mehrere Autobahnen führen in die Umgebung, und auch öffentliche Verkehrsmittel wie Busse und Straßenbahnen sorgen für eine gute Erreichbarkeit. Der Stadtteil hat auch kulturell einiges zu bieten. Neben Veranstaltungen im Rahmen von Zollverein gibt es kulturelle Einrichtungen wie das Katernberger Kulturhaus, in dem regelmäßig Konzerte, Theateraufführungen und andere Events stattfinden. Essen-Katernberg ist ein Stadtteil mit einer spannenden Geschichte, der sich heute als lebendiger und vielfältiger Ort präsentiert, der sowohl Industriecharme als auch Lebensqualität bietet.

HOME & INVEST

Annastr. 66a | 45130 Essen
info@homeundinvest.de | www.homeundinvest.de

HOME & INVEST

Ausstattung

- hell und modern
- malermäßig renoviert
- Gas-Zentralheizung
- modernes Bad mit Dusche und Badewanne
- neuer Laminatboden
- geräumige Küche
- Kabel-TV und Highspeed-Internet lt. Vodafone verfügbar
- Haustiere nach Vereinbarung
- Keller
- isolierverglaste Kunststofffenster
- Gas-Zentralheizung
- Kaution kann in Raten gezahlt werden

Sonstiges

Gewünschte Unterlagen (noch nicht zur Besichtigung erforderlich):

- Einkommensnachweise
- Schufa- oder Bonify-Auskunft

Alle Angaben sind ohne Gewähr und beruhen ausschließlich auf Informationen, die von dem jeweiligen Eigentümer mitgeteilt wurden. Irrtum, Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung wird vorbehalten.

HOME & INVEST



baden und duschen



baden und duschen

HOME & INVEST



spielen oder arbeiten



spielen oder arbeiten

HOME & INVEST

Annastr. 66a | 45130 Essen
info@homeundinvest.de | www.homeundinvest.de

HOME & INVEST



kochen



kochen

HOME & INVEST



schlafen



schlafen

HOME & INVEST



wohnen



wohnen

HOME & INVEST

Annastr. 66a | 45130 Essen
info@homeundinvest.de | www.homeundinvest.de

HOME & INVEST



reinkommen



reinkommen

HOME & INVEST



HOME & INVEST

Annastr. 66a | 45130 Essen
info@homeundinvest.de | www.homeundinvest.de