

# HOME & INVEST



OBJEKT 1096

**\*\*Gemütlich und modern - Erstbezug nach Sanierung in Frohnhausen\*\***

**4. OG rechts**

MÜLHEIMER STR. 80  
45145 ESSEN

HOME & INVEST

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

# HOME & INVEST

## Eckdaten

Zimmer:	2
Wohnfläche:	ca. 35,00 m <sup>2</sup>
Verfügbar ab:	sofort oder nach Vereinbarung
Heizungsart:	Gas-Zentralheizung
Etage:	4
Letzte Modernisierung:	2025
Zustand:	Erstbezug nach Sanierung
Personenaufzug vorhanden:	Nein
Bodenbelag:	Laminat
Ausstattung Bad:	Fenster, Badewanne
Keller:	Ja
Anzahl Schlafzimmer:	1
Energieausweis:	Noch nicht vorhanden
Kaution:	1.620,00 €
Warmmiete:	675,00 €
Kaltmiete:	540,00 €
Nebenkosten:	135,00 €
Heizkosten in Nebenkosten:	Ja

# HOME & INVEST

## Provision

Auftraggeber des Maklers ist der Vermieter

## Ansprechpartner

Dietmar Schümmelfeder

T: +49 176 43273897

[schuemmelfeder@homeundinvest.de](mailto:schuemmelfeder@homeundinvest.de)

## Objektbeschreibung

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 35 m<sup>2</sup> befindet sich im Erstbezug nach einer umfangreichen und vollständigen Haus- und Wohnungssanierung. Hier erwartet Sie ein modernes Wohnambiente mit durchdachten Raumlösungen und hochwertiger Ausstattung.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den offenen Eingangsbereich, der harmonisch in den Wohnraum mit integriertem Kochbereich übergeht. Die offene Küche bietet ausreichend Platz für die Einrichtung eines gemütlichen Essbereichs und überzeugt durch ihre helle, einladende Atmosphäre.

Der Wohn- und Schlafbereich ist mit einem hochwertigen Laminatboden ausgestattet, der den Räumen eine warme und moderne Note verleiht. Das Schlafzimmer bietet einen ruhigen Rückzugsort.

Das Badezimmer präsentiert sich nagelneu und geschmackvoll gestaltet – ausgestattet mit einer Badewanne, einem Hänge-WC und einem modernen Handtuchheizkörper. Hier trifft Funktionalität auf stilvolles Design.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die Wert auf modernes Wohnen in einem sanierten Gebäude legen.

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

Montag - Freitag

9.00 Uhr - 14.00 Uhr

## Lage

Frohnhausen liegt zentrumsnah im Westen Essens. Der Stadtteil verfügt über viele Grünflächen, wie dem Westpark, dem Gervinuspark, dem Rhielpark und dem Alfredspark, die den Bewohnern als Naherholungsgebiete dienen. Die schulische Infrastruktur ist mit fünf Grundschulen, zwei Hauptschulen, zwei Realschulen, ein Gymnasium und drei Berufskollegs als ausgezeichnet zu bewerten. Außerdem kommen Sportbegeisterte in Frohnhausen auf ihre Kosten. Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Frohnhausen zeichnet sich durch seine vielen Parks, gute Infrastruktur, zahlreichen Freizeitangebote und Zentrumsnähe aus.

## HOME & INVEST

Annastr. 66a | 45130 Essen

[info@homeundinvest.de](mailto:info@homeundinvest.de) | [www.homeundinvest.de](http://www.homeundinvest.de)

# HOME & INVEST

## Ausstattung

- Erstbezug nach Modernisierung
- neue Gaszentralheizung
- modernisierte Elektrik
- Außenwanddämmung
- neues Badezimmer mit Badewanne
- neuer und hochwertiger Laminatboden
- Gegensprechanlage
- Kabel-TV und Highspeed-Internet lt. Vodafone verfügbar
- neue isolierverglaste Kunststofffenster
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Fahrradabstellmöglichkeit
- Wände glatt verspachtelt
- Hausflurreinigung und Winterdienst
- Haustiere nach Vereinbarung
- Kautionszahlung kann in Raten gezahlt werden

## Sonstiges

Erforderliche Unterlagen (noch nicht zur Besichtigung benötigt):

- Lohnabrechnungen
- 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 pflegen



wohnen und kochen

## HOME & INVEST

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

# HOME & INVEST



wohnen und kochen



wohnen und kochen

# HOME & INVEST



wohnen und kochen



wohnen und kochen

# HOME & INVEST



schlafen



reinkommen

# HOME & INVEST



## HOME & INVEST

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