

# HOME & INVEST



OBJEKT 1069

**\*\*2-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage mit Sonnenbalkon\*\***

OVERBECKSTR. 1  
45147 ESSEN

HOME & INVEST

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

# HOME & INVEST

## Eckdaten

Baujahr:	1952
Zimmer:	2
Wohnfläche:	ca. 66,00 m <sup>2</sup>
Verfügbar ab:	sofort oder nach Vereinbarung
Heizungsart:	Gas-Etagenheizung
Etage:	2
Bodenbelag:	Fliesen, Dielen
Ausstattung Bad:	Fenster, Badewanne
Keller:	Ja
Balkon vorhanden:	Ja
Anzahl Schlafzimmer:	1
Anzahl Badezimmer:	1
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	158,7 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Kaution:	1.470,00 €
Gesamtmiete:	615,00 €
Kaltmiete:	490,00 €
Nebenkosten:	125,00 €
Heizkosten in Nebenkosten:	Nein

# HOME & INVEST

## Provision

Auftraggeber des Maklers ist der Vermieter

## Ansprechpartner

Melanie Azzolino  
info@homeundinvest.de

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung bietet auf ca. 66 m<sup>2</sup> ein durchdachtes Raumkonzept und überzeugt durch ihre ruhige Lage.

Beim Betreten empfängt Sie die Diele, die mit dekorativen Gestaltungsmöglichkeiten. Auch eine Garderobe findet hier problemlos ihren Platz.

Das gut geschnittene Wohnzimmer bietet vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten und lädt zu gemütlichen Stunden ein. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den sonnigen Balkon, der durch ein praktisches Lagerräumchen ergänzt wird – perfekt für Ihre Balkonmöbel oder Pflanzutensilien.

Das geräumige Schlafzimmer verspricht erholsame Nächte und genügend Platz für einen großen Kleiderschrank sowie weitere Möbel.

Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet und sorgt durch das Fenster für eine angenehme Belüftung und Helligkeit.

Abgerundet wird das Angebot durch eine geräumige Küche, die ausreichend Platz für Ihre Kochideen bietet und sich ideal zum Einrichten eines gemütlichen Essbereichs eignet. Die Einbauküche kann auf Wunsch von dem aktuellen Mieter übernommen werden.

Die Wohnung ist ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf eine ruhige Umgebung und ein angenehmes Wohnklima legen.

## Lage

Holsterhausen liegt südwestlich der Innenstadt. Die Gruga (Große Ruhrländische Gartenbauausstellung), der Haumannplatz und das Mühlbachtal sind fußläufig zu erreichen. Holsterhausen ist nicht zuletzt durch die Nähe zum Universitätsklinikum ein gefragtes Wohngebiet. Einkäufe lassen sich bequem zu Fuß erledigen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das Autobahnnetz ist als sehr gut zu bezeichnen. Ebenso Schulen und Kindergärten sind in ausreichender Zahl vertreten.

# HOME & INVEST

## Ausstattung

- Bad mit Fenster und Badewanne
- Waschmaschine im Waschraum (UG)
- Gas-Etagenheizung (Mieter schließt Vertrag mit Versorger)
- Kabel-TV lt. Vodafone verfügbar
- Übernahme der Einbauküche möglich
- Keller
- Süd-Balkon mit Abstellkammer

## 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



wohnen



wohnen

## HOME & INVEST

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

# HOME & INVEST



wohnen



wohnen

# HOME & INVEST



sonnen



sonnen

# HOME & INVEST



kochen



kochen

HOME & INVEST

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

# HOME & INVEST



kochen



schlafen

HOME & INVEST

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

# HOME & INVEST



schlafen



baden und pflegen

# HOME & INVEST



reinkommen

