

# HOME & INVEST



OBJEKT 1088

**\*\*Hochwertig sanierte Wohnung – Balkon inklusive\*\***

**3. OG links**

MÜLHEIMER STR. 82  
45145 ESSEN

HOME & INVEST

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

# HOME & INVEST

## Eckdaten

Zimmer:	2
Wohnfläche:	ca. 63,00 m <sup>2</sup>
Verfügbar ab:	sofort oder nach Vereinbarung
Heizungsart:	Gas-Zentralheizung
Etage:	3
Letzte Modernisierung:	2025
Zustand:	Erstbezug nach Sanierung
Personenaufzug vorhanden:	Nein
Bodenbelag:	Laminat
Ausstattung Bad:	Fenster, Dusche, Badewanne
Keller:	Ja
Balkon vorhanden:	Ja
Anzahl Schlafzimmer:	1
Anzahl Badezimmer:	1
Energieausweis:	Noch nicht vorhanden
Kaution:	2.370,00 €
Warmmiete:	970,00 €
Kaltmiete:	790,00 €
Nebenkosten:	180,00 €
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

Diese attraktive Wohnung bietet Ihnen ca. 63 m<sup>2</sup> Wohnfläche und befindet sich im Erstbezug nach einer umfassenden Haus- und Wohnungssanierung. Die Ausstattung ist modern, hochwertig und auf ein stilvolles Wohnambiente ausgelegt.

Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung durch eine freundliche Diele, die dank ihrer Größe und Form vielfältige dekorative Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Die neue, moderne Sicherheitseingangstür sorgt dabei für Komfort und ein gutes Gefühl von Sicherheit.

Die Böden sind mit einem hochwertigen Laminat ausgestattet, der den Räumen eine warme und einladende Atmosphäre verleiht.

Das geräumige Wohnzimmer punktet mit einem Zugang zum Balkon, der zusätzlichen Platz zum Entspannen bietet. Zur Hofseite ausgerichtet, lädt das ruhige Schlafzimmer zu erholsamen Nächten ein. Die helle Küche bietet genügend Raum für Koch- und Essmöglichkeiten.

Ein echtes Highlight ist das nagelneue Badezimmer: modern gefliest, ausgestattet mit Badewanne, Dusche, Hänge-WC und einem Handtuchheizkörper – perfekt, um sowohl einen entspannten Wellnessmoment als auch eine schnelle Dusche zu genießen.

Perfekt für Singles oder Paare, die modernes Wohnen in stilvollem Ambiente schätzen.

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

## Ausstattung

- Erstbezug nach Modernisierung
- neue Gaszentralheizung
- modernisierte Elektrik
- Außenwanddämmung
- neues Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- neuer und hochwertiger Laminatboden
- Gegensprechanlage
- Kabel-TV und Highspeed-Internet lt. Vodafone verfügbar
- neue isolierverglaste Kunststofffenster
- Waschküche
- Fahrradabstellmöglichkeit
- Wände glatt verspachtelt
- Balkon (nord-westlich ausgerichtet)
- 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



reinkommen



wohnen

## HOME & INVEST

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

# HOME & INVEST



Balkon



wohnen

**HOME & INVEST**

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

# HOME & INVEST



kochen



kochen

# HOME & INVEST



schlafen



schlafen

# HOME & INVEST



baden und duschen



baden und duschen

# HOME & INVEST



## HOME & INVEST

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