HOME & INVEST



OBJEKT 1156

# **Erstbezug nach Modernisierung**
# Gemütliche und moderne 2-Zimmer-Wohnung

FRINTROPER STR. 316
45359 ESSEN

**HOME & INVEST**

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

## Eckdaten

| | |
|---|---|
| Baujahr: | 1955 |
| Zimmer: | 2 |
| Wohnfläche: | ca. 50,00 m² |
| Verfügbar ab: | sofort oder nach Vereinbarung |
| Heizungsart: | Gas-Zentralheizung |
| Etage: | 3 |
| Letzte Modernisierung: | 2026 |
| Zustand: | Vollständig renoviert |
| Bodenbelag: | Laminat, Fliesen |
| Ausstattung Bad: | Fenster, Badewanne |
| Keller: | Ja |
| Anzahl Schlafzimmer: | 1 |
| Anzahl Badezimmer: | 1 |
| Energieausweistyp: | Verbrauchsausweis |
| Energiekennwert: | 121,3 kWh/(m²*a) |
| Kaution: | 1.500,00 € |
| Warmmiete: | 730,00 € |
| Kaltmiete: | 500,00 € |
| Nebenkosten: | 230,00 € |

Heizkosten in Nebenkosten: Ja

## Provision

Auftraggeber des Maklers ist der Vermieter

## Ansprechpartner

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

## Objektbeschreibung

Diese frisch modernisierte Wohnung bietet ein harmonisches Zusammenspiel aus zeitgemäßem Wohnkomfort und einladender Atmosphäre. Mit hochwertigem neuen Laminatboden und einer durchdachten Raumaufteilung lädt sie zum Wohlfühlen ein.

Der Eingangsbereich empfängt Sie mit einer freundlichen und offenen Gestaltung. Die Diele bietet Platz für dekorative Gestaltungsmöglichkeiten, wie etwa eine stilvolle Garderobe, eine Konsole oder persönliche Dekoelemente, die den Raum individuell abrunden.

Das neue Badezimmer beeindruckt durch seine Geräumigkeit und Helligkeit. Ein Fenster sorgt für Tageslicht und eine angenehme Belüftung. Die Ausstattung umfasst eine Badewanne, die zum Entspannen einlädt, sowie ausreichend Platz für Stauraum und Waschmöglichkeiten.

Die Küche ist funktional gestaltet und bietet genügend Raum für Kochfreude. Mit einem ansprechenden Design lässt sie sich optimal mit individuellen Möbeln und Geräten ausstatten.

Das gemütliche Wohnzimmer ist der zentrale Ort der Wohnung und verbindet Wohnkomfort mit einer warmen Atmosphäre. Es bietet ausreichend Platz für eine Sofalandschaft und hat eine direkte Verbindung zum Schlafzimmer.

Das Schlafzimmer, das über das Wohnzimmer zugänglich ist, ist ruhig gelegen und geräumig geschnitten. Hier können Sie eine erholsame Nachtruhe genießen und den Raum mit einem großen Bett und Kleiderschrank individuell gestalten.

Direkt gegenüber der Wohnung befindet sich ein separater Waschmaschinenraum. Das erspart unnötigen Lärm in der Wohnung und bietet zusätzliche Bequemlichkeit.

Diese bezugsfertige Wohnung kombiniert moderne Ausstattung mit praktischen Details und bietet einen einladenden Rückzugsort für jeden, der Wert auf Komfort und Stil legt.

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

Montag - Freitag

9.00 Uhr - 14.00 Uhr

## Lage

Ausgedehnte Grünflächen und ein romantisches Tal. Essen-Bedingrade ist mittlerweile ein sehr beliebtes Wohngebiet.

Bedingrade liegt im äußeren Westen Essens. Im Norden wird er von Frintrop, im Osten von Borbeck, im Süden von Schönebeck und im Westen von den Städten Oberhausen und Mühlheim an der Ruhr begrenzt. Der Naherholung dient das Naturschutzgebiet zwischen Bedingrade, Schönebeck und Mülheim-Dümpten, das Hexbachtal genannt wird. Die Straßenbahnlinie 105, die Buslinien 143, 185 und 186 sowie die Nachtexpresse NE 11 und NE 12 mit Direktverbindungen nach Borbeck sowie in die Innenstadt von Essen, Bottrop und Oberhausen fahren durch Bedingrade. Die Bundesstraße B 231 verläuft quer durch den Stadtteil und verbindet Oberhausen mit der Essener Stadtmitte. Wenige Kilometer südlich befindet sich die Anschlussstelle der A 40.

## Ausstattung

- bezugsfertig
- Erstbezug nach Modernisierung
- neues Wannenbad mit Fenster
- neuer Laminat- und Fliesenboden
- neuer Küchenfliesenspiegel
- isolierverglaste Kunststofffenster
- separater Waschmaschienenraum für die Etage
- Hausflurreinigung
- Gas-Zentralheizung
- Keller
- Kabel-TV und Highspeed-Internet lt. Vodafone verfügbar
- Haustiere nach Vereinbarung
- Kaution kann in Raten gezahlt werden

## Sonstiges

Gewünschte Unterlagen (noch nicht zur Besichtigung erforderlich):

- Lohnabrechnungen/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.



reinkommen



wohnen

**HOME & INVEST**

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



wohnen



wohnen

**HOME & INVEST**

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



schlafen



schlafen

**HOME & INVEST**

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



schlafen



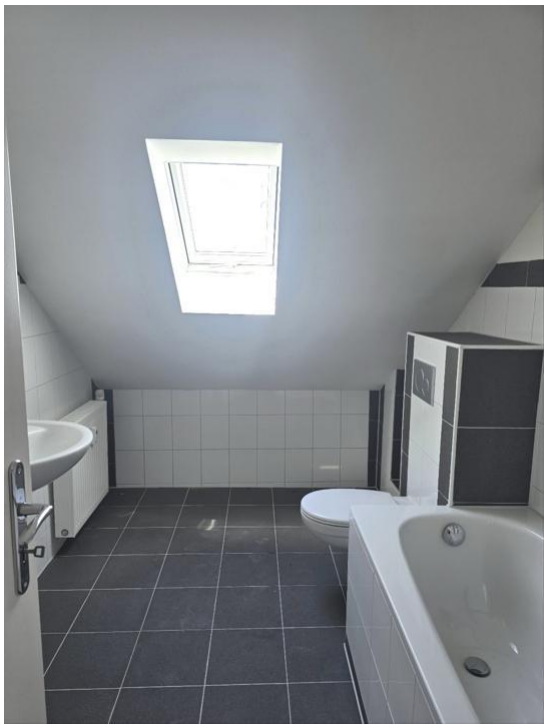
kochen

**HOME & INVEST**

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



kochen



baden und pflegen

**HOME & INVEST**

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



baden und pflegen

**HOME & INVEST**

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