

HOME & INVEST



OBJEKT 1131

****Erstbezug nach Dachgeschossausbau – Moderne 62 m² mit Loggia****

BOETTGERSTR. 21
45147 ESSEN

HOME & INVEST

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

HOME & INVEST

Eckdaten

Baujahr:	1961
Zimmer:	2
Wohnfläche:	ca. 62,00 m ²
Verfügbar ab:	sofort oder nach Vereinbarung
Heizungsart:	Gas-Etagenheizung
Etage:	4
Letzte Modernisierung:	2026
Zustand:	Erstbezug nach Sanierung
Personenaufzug vorhanden:	Nein
Bodenbelag:	Laminat, Fliesen
Ausstattung Bad:	Fenster, Badewanne, Dusche
Balkon vorhanden:	Ja
Anzahl Balkone:	1
Anzahl Schlafzimmer:	1
Anzahl Badezimmer:	1
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	177,2 kWh/(m ² *a)
Fahrzeit Autobahn:	5 min
Fußweg Öffentl. Verkehr:	2 min
Kaution:	2.610,00 €
Gesamtmiete:	1.010,00 €
Kaltmiete:	870,00 €
Nebenkosten:	140,00 €
Heizkosten in Nebenkosten:	Nein

HOME & INVEST

Provision

Auftraggeber des Maklers ist der Vermieter

Ansprechpartner

Melanie Azzolino
info@homeundinvest.de

Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgebaute Dachgeschosswohnung überzeugt mit einem modernen Wohnkonzept, durchdachter Raumaufteilung und zeitgemäßem Komfort. Auf ca. 62 m² erwartet Sie ein stilvolles Zuhause zum Erstbezug – bezugsfertig und mit hochwertiger Ausstattung.

Das Herzstück der Wohnung bildet die geräumige Wohnküche mit Zugang zur Loggia, die viel Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich bietet und gleichzeitig einen schönen Rückzugsort im Freien schafft. Hochwertige Oberböden verleihen den Räumen eine moderne und ansprechende Atmosphäre. Die integrierte Fußbodenheizung sorgt dabei für angenehme Wärme und zusätzlichen Wohnkomfort.

Das gemütliche Schlafzimmer bietet ausreichend Raum für individuelle Einrichtungsideen und schafft einen angenehmen Rückzugsort. Zwei praktische Abstellräume sorgen für zusätzlichen Stauraum und unterstützen eine aufgeräumte Wohnatmosphäre.

Das moderne und geräumige Badezimmer überzeugt mit einer komfortablen Ausstattung aus Badewanne und separater Dusche.

Eine attraktive Wohnung für alle, die modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und den besonderen Charme eines ausgebauten Dachgeschosses miteinander verbinden möchten.

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

- Erstbezug
- bezugsfertig
- Loggia (nördlich ausgerichtet)
- Laminatboden
- Highspeed-Internet und Kabel-TV lt. Vodafone verfügbar
- Gegensprechanlage
- Fußbodenheizung
- geräumige Abstellkammer
- modernes Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Dusche
- Gas-Etagenheizung
- isolierverglaste Kunststofffenster
- Hausflurreinigung und Winterdienst
- Haustiere nach Vereinbarung
- 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



reinkommen



schlafen

HOME & INVEST



schlafen



schlafen

HOME & INVEST



abstellen



wohnen und kochen

HOME & INVEST



wohnen und kochen



wohnen und kochen

HOME & INVEST



wohnen und kochen



Loggia

HOME & INVEST



Loggia



baden, duschen, pflegen

HOME & INVEST



baden, duschen, pflegen

