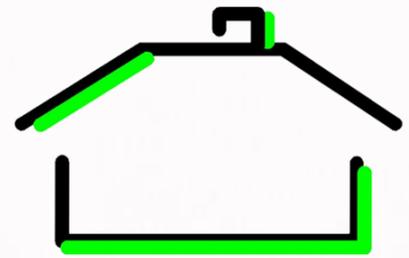


# FRIEDRICH HERKENDELL



## Immobilien

F. Herkendell Immobilien Herkendell 9 45219 Essen-Kettwig

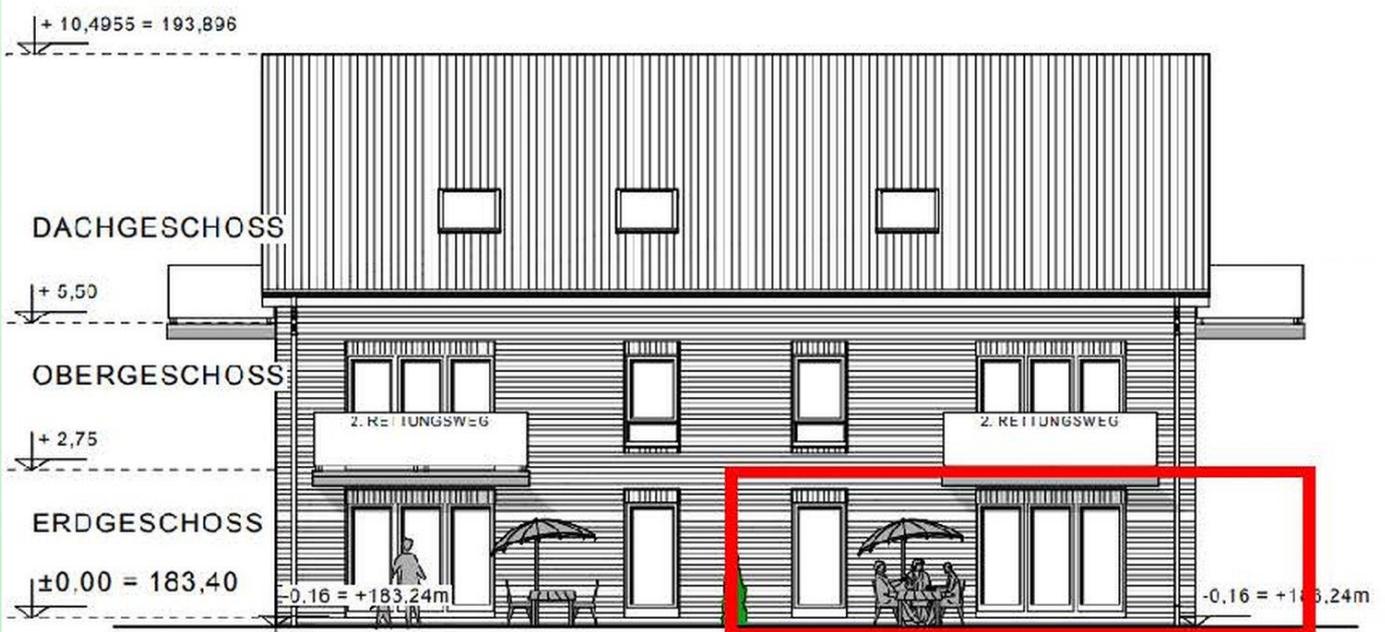
Herkendell 9  
45219 Essen-Kettwig  
Tel.: 02054 / 970447  
Tel.: 0201 / 780447  
HP.: [www.herkendell.net](http://www.herkendell.net)  
Mail: [info@herkendell.net](mailto:info@herkendell.net)

Datum

## Mietwohnung in 45239 Essen-Heidhausen

Sehr geehrter Interessent,

wir freuen uns, Ihnen diese schöne Mietwohnung in Heidhausen vorstellen zu können und haben die wesentlichen Eckdaten für Sie in unserem Exposé zusammengestellt. Weitere Informationen senden wir Ihnen auf Wunsch persönlich zu und stellen Ihnen gerne die Wohnung bei einer Besichtigung genauer vor.



## Objektbeschreibung

Hier leben Sie im Grünen und genießen doch die Nähe zur Stadt. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines neugebauten schicken Sechsfamilienhauses, das am Anfang einer Stichstraße liegt. Zur Wohnung gehört ein Garten mit großzügiger Terrasse sowie ein Stellplatz direkt am Haus. Das Grundstück verfügt zusätzlich über einen Kinderspielplatz.

Die Wohnfläche beträgt inkl. Terrasse 84 m<sup>2</sup>. Vom zentralen Flur mit Gäste-WC gelangen Sie direkt in alle weiteren Räume. Am Ende des Flurs betreten Sie den großzügigen und repräsentativen Wohn- und Essbereich. Zwei bodentiefe Fensterfronten sorgen für viel Helligkeit und bieten einen direkten Zugang auf die großzügige Terrasse mit Blick in den Garten, der ab der Mittagszeit zunehmend von der Sonne beschienen wird.

Vom Kochbereich gibt es einen Zugang zu dem Abstellraum. Ein modernes Badezimmer mit Badewanne und ebenerdiger Dusche rundet das Raumprogramm ab. Die Wohnung verfügt über eine moderne Video-Türsprechanlage mit Fernbedienung. Eine moderne Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme.

Platz für Waschmaschine und Trockner finden Sie im Keller in dem gemeinschaftlich genutzten Waschaum, der auch über ein Ausgussbecken verfügt. Zusätzlich bietet der Keller für Fahrräder und/oder Kinderwagen in den gemeinschaftlich genutzten Fahrradkeller sowie über jeweils einen mit massivem Mauerwerk getrennten und abschließbaren Kellerraum für jede Mietwohnung.

Mit dem zentralen gelegenen, leisen Aufzug können sie bequem sperrige oder schwere Lasten zwischen Erdgeschoss und Keller transportieren.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und eine Besichtigung zur Verfügung. In der Wohnung fühlen Sie sich sofort zu Hause. Überzeugen Sie sich selbst!

Geplante Fertigstellung: 31. März 2021

## Ausstattung

- Anliegerstraße
- Grundstück durch einen Grünstreifen von der Heidhauser Straße getrennt
- Fußbodenheizung
- Der Boden der Wohnung ist komplett gefliest
- Schallgedämmte Fenster mit weißen Kunststoffrahmen und schallgedämmte Rolladenkästen
- Elektrische Rolläden an allen Fenstern

- Alle Fenster mit erhöhtem Einbruchschutz nach RC2
- Fußbodenheizung durch die Gas-Zentralheizung unterstützt durch eine Solarthermieanlage auf dem Dach
- Abstellraum mit Zugang von der Küche
- Bad mit Waschbecken, WC , Handtuchhalter, ebenerdiger Dusche, Duschkabine und Badewanne mit Einlauf und Handbrause
- Gäste-WC im Eingangsbereich der Wohnung
- Großzügiger Kellerraum mit Kellerfenster, gefliester Boden und ca. 12,5 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Gemeinschaftskeller / Fahrradkeller mit ca. 27 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Gemeinschaftlich zu nutzende Waschküche mit ca. 13 m<sup>2</sup> Nutzfläche, Ausgussbecken und Platz für Waschmaschine und Trockner
- Leiser Fahrstuhl für max. vier Personen und Gesamtlast von 630 Kg
- Einstellplatz direkt vor der Wohnung
- Garten in der Größe von ca. 128 m<sup>2</sup> zur eigenen Nutzung mit Terrasse von ca. 6,5 m x 3 m, zwei schaltbaren Außensteckdosen, einem Auslass für eine Wandleuchte sowie einem Wasseranschluss

## Lage

Der Essener Stadtteil Heidhausen liegt südlich des Essener Stadtzentrums und ist nicht zuletzt wegen seiner grünen und dennoch verkehrsgünstigen Lage beliebt. Über die B224 gelangt man schnell in die umliegenden Städte Velbert, Heiligenhaus oder Wuppertal. Zum Essener Zentrum sind es nur wenige Kilometer. Vor allem aber bietet Essen-Heidhausen eine grüne Umgebung mit einer äußerst abwechslungsreichen Landschaft und zahlreichen Möglichkeiten zur Naherholung. Auch das Bergische Land ist gut zu erreichen. Einen ausgesprochen hohen Freizeitwert bieten mehrere Reitanlagen, ein Golfclub und der nahegelegene Baldeneysee mit zahlreichen Möglichkeiten der Freizeitgestaltung für die ganze Familie. Selbstverständlich ist auch die Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs, Ärzten und Apotheken ausreichend und nahelegen sichergestellt. Die im Ruhrtal gelegene Altstadt von Essen-Werden lädt zum Bummeln ein. Mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich in der Nähe. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, sowie schnell erreichbare Autobahnanschlüsse zur A52, A40, A44 und A535 runden den Standort ab.

## Angebotsbedingungen

Kaution	3 Monatskaltmieten Kaution
Energieausweis	Energieausweistyp: Bedarfsausweis      Energieträger: Gas Baujahr des Hauses: 2021      Energiebedarf: 29,9 kWh/(m <sup>2</sup> a) Energieeffizienzklasse: A+
Nebenkosten	geschätzt ca. 210,00 €
Angebotspreis	Kaltmiete € ..... + Nebenkosten + 3 Monatskaltmieten

## Kaution

Dieses Exposé beinhaltet nur die ersten Eckdaten, wie sie uns vom Anbieter mitgeteilt wurden und soll der Vorabinformation dienen. Alle weiteren Informationen werden wir dann in unserem ausführlichen Exposé zusammenfassen.

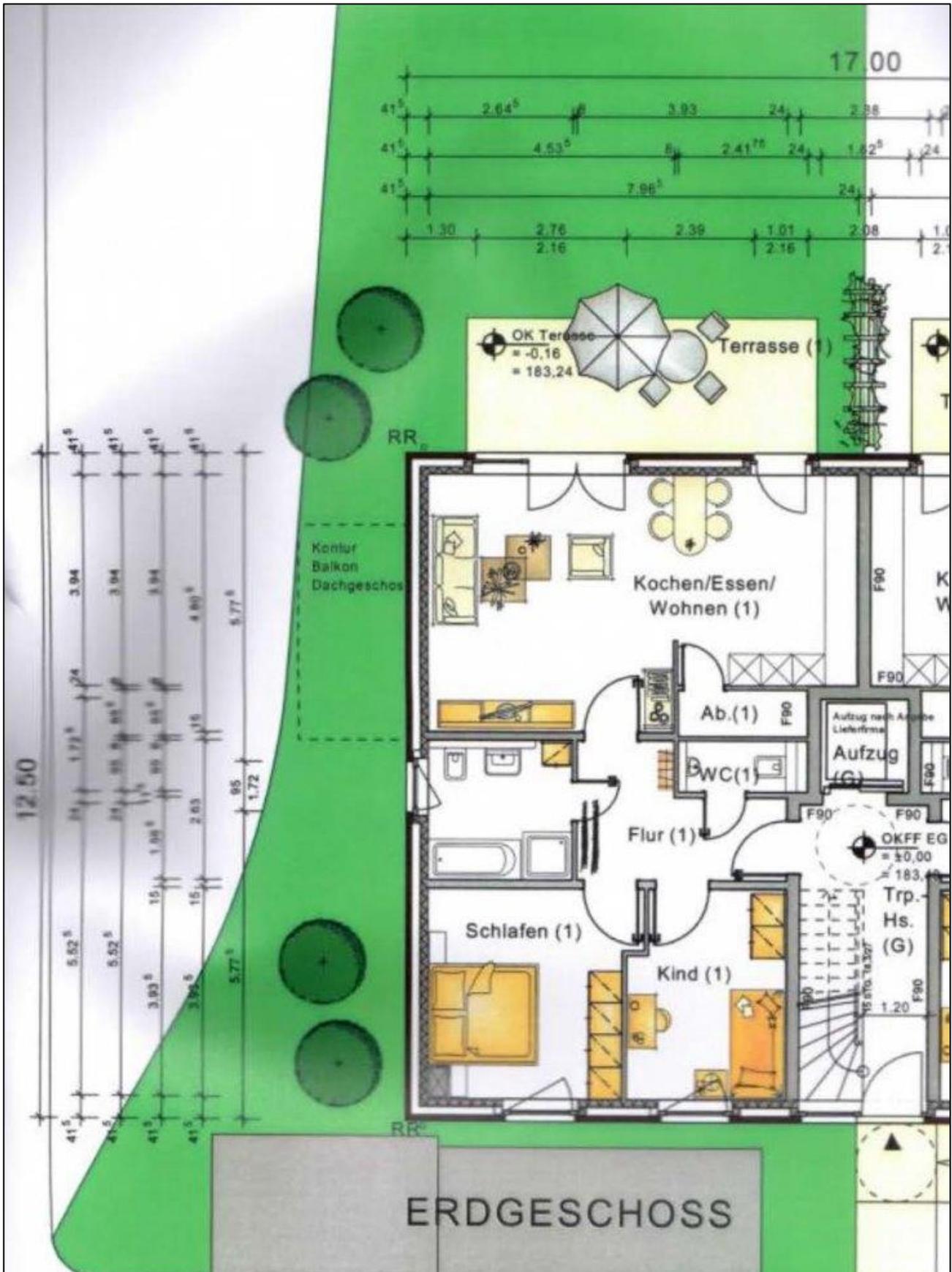
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung.

Wir freuen uns, Ihnen das Objekt in einem persönlichen Termin vorstellen zu können.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Alexandra Haneke





Vorstehende Ausführungen beruhen auf den Angaben des Verkäufers.  
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden.