

# *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-Werden

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 85 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: Ende April 2021

## Lage

Ortsteil

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



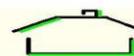
FRIEDRICH  
HERKENDELL



FRIEDRICH  
HERKENDELL



FRIEDRICH  
HERKENDELL



FRIEDRICH  
HERKENDELL

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.

#### **Einbauküche:**

hochwertig mit Induktionsherd, Backofen, Spülmaschine, freistehende Kühl-/Gefrierkombination

#### **Bad mit exklusiver Ausstattung:**

bodengleiche Dusche 1,20x1,00 m, Kaldewei Nexys

Showerpipe Raindance,

Handtuchheizkörper

XL Fliesen im Bad,

Wandfliesen Dusche 1,80m x 0,80 m dunkelgrau, Bodenfliesen Bad 1,80m x 0,80 m dunkelgrau, Wandfliesen Bad 0,90m x 0,30m weiß-matt

Spiegelschrank

Waschtischunterschrank

Zusätzlicher Waschmaschinenanschluss

Zusätzliche Steckdosen

#### **Gäste-WC:**

Bodenfliesen 0,60m x 0,30m anthrazit, Wandfliesen 0,60m x 0,30m weiß-matt

#### **Wohnräume und Flur:**

Klimaanlage in Wohn- und Schlafräum.

JAB Designboden Catalpa Grey

Schallschutzfenster mit Mehrfachverriegelung, abschließbare Fenstergriffe

Elektrische Rollläden an allen Fenstern, Wohnzimmer und Küche in Alu

Wohnung Eingangstür RC2 und Schallschutzklasse 3, hochwertige Türen in der gesamten Wohnung

Ganzglastür zum Wohnzimmer

Zusätzliche Netzwerkverkabelung in einigen Räumen  
Hochwertige elektrische Ausstattung - zusätzliche Steckdosen in allen Räumen

**Außen:**

2 x Steckdosen Terrasse  
2 x Außenleuchten Terrasse  
Außenzapfstelle Terrasse  
Terrasse mit Schallschutzwand  
Ca. 100 m<sup>2</sup> Garten, terrassenförmig angelegt und eingezäunt.  
Nutzung der Wallbox am Außenstellplatz nur mit Ökostrom möglich

**Angebotsbedingungen**

Übergabetermin nach Absprache, voraussichtlich ab Ende April möglich  
befristeter Mietvertrag auf 4,5 Jahre  
Angebotspreis € 1.180 + Nebenkosten + 3 Monatskaltmieten Kautions  
3 Monatskaltmieten Kautions  
geschätzte Nebenkostenvorauszahlung € 250  
Energieausweis Energieausweistyp: Bedarfsausweis Energieträger: Gas  
Baujahr des Hauses: 2021 Energiebedarf: 29,9 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Energieeffizienzklasse: A+  
Hinweis Dieses Exposé beinhaltet die wesentlichen Eckdaten.  
Ausführliche Informationen senden wir Ihnen gerne direkt zu.  
Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

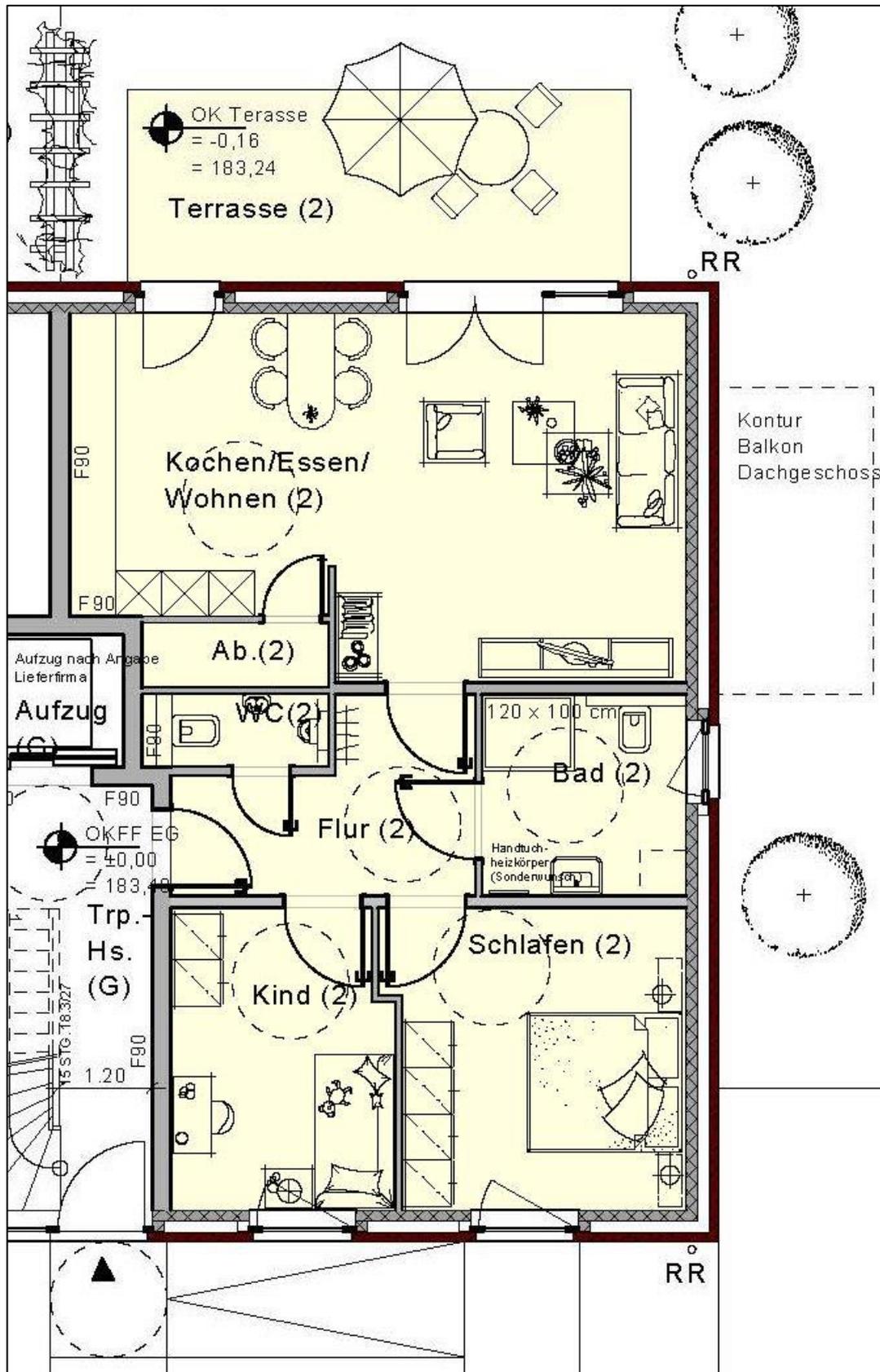
Das Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.  
Weitere Einzelheiten entnehmen Sie bitte den beigefügten Anlagen. Vorstehende  
Ausführungen beruhen auf den Angaben des Vermieters. Für die Richtigkeit und  
Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung.

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

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Sabine Schmidt





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