



Immobilien-Exposé

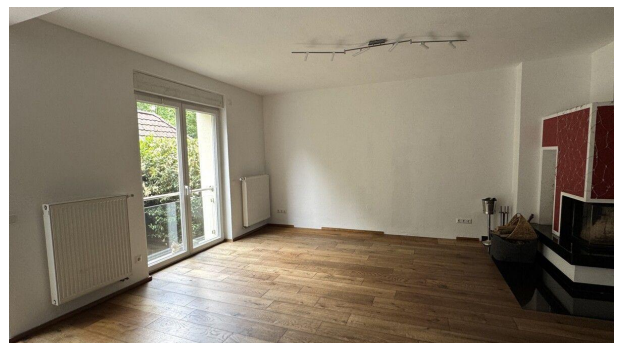
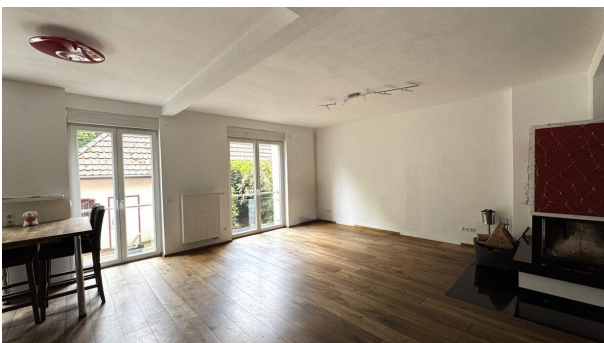
**Großzügige Doppelhaushälfte mit
Kamin, Garten & 9 Zimmern in Essen-
Frillendorf**

Objekt-Nr.:

6318

Haus zur Miete

in 45139 Essen



Details

Warmmiete 3.075 € zzgl. Heizkosten	Nebenkosten 350 €	Heizkosten keine Angabe
Wohnfläche (ca.) 250 m²	Zimmer 9	Nutzfläche (ca.) 80 m²
Grundstück (ca.) 687 m²	Kategorie Standard	Anzahl Etagen 3
Anzahl Schlafzimmer 6	Anzahl Badezimmer 2	Anzahl Stellplätze 2
Anzahl separate WCs 1	Anzahl Terrassen 1	Baujahr 1923
Stellplatzmiete (Garage) 75 €	Garagenanzahl 2	Zustand teil/voll saniert
Unterkellert Ja	Boden Fliesen, Parkett	

Beschreibung

Diese charmante, dreistöckige Doppelhaushälfte überzeugt mit einer hochwertigen Ausstattung, großzügigen Raumaufteilung und einem familienfreundlichen Wohnkonzept. Auf rund 250 m² Wohnfläche erwarten Sie insgesamt neun einladende Zimmer, zwei moderne Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC – ideal für Familien, die viel Platz und Wohnkomfort schätzen. Bereits im Jahr 2008 wurde die Immobilie umfassend kernsaniert. Dabei wurden unter anderem Fenster, Fassadendämmung, Elektroinstallationen sowie die Gasheizung erneuert. Das Haus präsentiert sich dadurch in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand.

Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit ca. 60 m². Der stilvolle Kamin mit drei Glasseiten sorgt hier für eine besonders gemütliche Atmosphäre und ist aus allen Bereichen des Wohnraums sichtbar. Die bereits vorhandene, voll ausgestattete Einbauküche inklusive freistehendem Kühlschrank mit Eiswürfelmaschine lässt keine Wünsche offen und kann gegen einen Abschlag an die neuen Mieter verkauft werden. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein kleines Arbeitszimmer sowie ein Gäste-WC.

Ein besonderes Highlight sind die zwei Terrassen: Eine befindet sich direkt am Wohn- und Küchenbereich, die zweite überdachte Terrasse mit Kamin lädt im Garten zu entspannten Abenden im Freien ein. Das großzügige Grundstück mit ca. 687 m² bietet viel Privatsphäre und ausreichend Platz für die ganze Familie.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet dadurch zusätzliche Abstell- und Nutzungsmöglichkeiten. Von der Waschküche gelangen Sie direkt in den Garten. Praktisch und komfortabel zugleich ist die große Doppelgarage, die über einen Flur direkt mit dem Haus verbunden ist und sich bequem per Fernbedienung öffnen lässt.

Im Obergeschoss befinden sich vier Zimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche. Das Dachgeschoss bietet drei weitere Zimmer und ein großzügiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne.

Auch der Außenbereich überzeugt: Zwei massive Gartenhäuser aus Stein bieten ideale Unterbringungsmöglichkeiten für Fahrräder, Gartengeräte und vieles mehr.

Diese Immobilie vereint großzügiges Wohnen, modernen Komfort und ein angenehmes Wohnambiente – perfekt für Familien, die ein besonderes Zuhause suchen.

Ausstattung

- + Essen- Frillendorf
- + Baujahr: 1923
- + Letzte Modernisierung 2008
- + ca. 250 qm Wohnfläche
- + 9 Zimmer
- + Elektrische Rolläden
- + Gas-Etagenheizung
- + Terrasse
- + Eigener Garten
- + Doppel Garage (Möglichkeit zur Anmietung eines Garagenstellplatzes für 150,- Euro im Monat)

Sonstiges

Eine Besichtigung sagt mehr als das beste Exposé, denn dieses dient nur als Vorabinformation.

Der Energieausweis wird zur Besichtigung vorgelegt.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und beruhen ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber übermittelt wurden. Wir bitten um Verständnis, dass wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie Aktualität keine Haftung übernehmen können.

Unsere Angebote gelten auch im Falle einer Zwangsversteigerung oder Insolvenz. In diesen Fällen ist die Provision bei Zuschlagserteilung fällig und verdient. Irrtum, Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung sind vorbehalten.

Wir sind nach dem Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, die Identität der Käufer und Verkäufer festzustellen. Hier bitten wir um Verständnis, dass wir hier vollständige Kopien der Personalausweise anfertigen oder diese optisch digital erfassen.

Gleiches gilt für den Abschluss eines Miet- oder Pachtvertrages mit einer Nettokaltmiete/ Nettokaltpacht von mehr als 10.000,00 Euro monatlich.

Lage & Umgebung

45139 Essen

Das Objekt befindet sich in der beliebten und ruhigen Wohnlage „Frillendorfer Höhe“ in unmittelbarer Nähe zum Waterforplatz – eingebettet am Ende einer verkehrsberuhigten Sackgasse. Die Umgebung zeichnet sich besonders durch ihre familienfreundliche, grüne und angenehme Wohnatmosphäre aus. Hier genießen Sie ein ruhiges Wohnen mit gleichzeitig sehr guter Anbindung an die umliegenden Stadtteile und das Essener Zentrum.

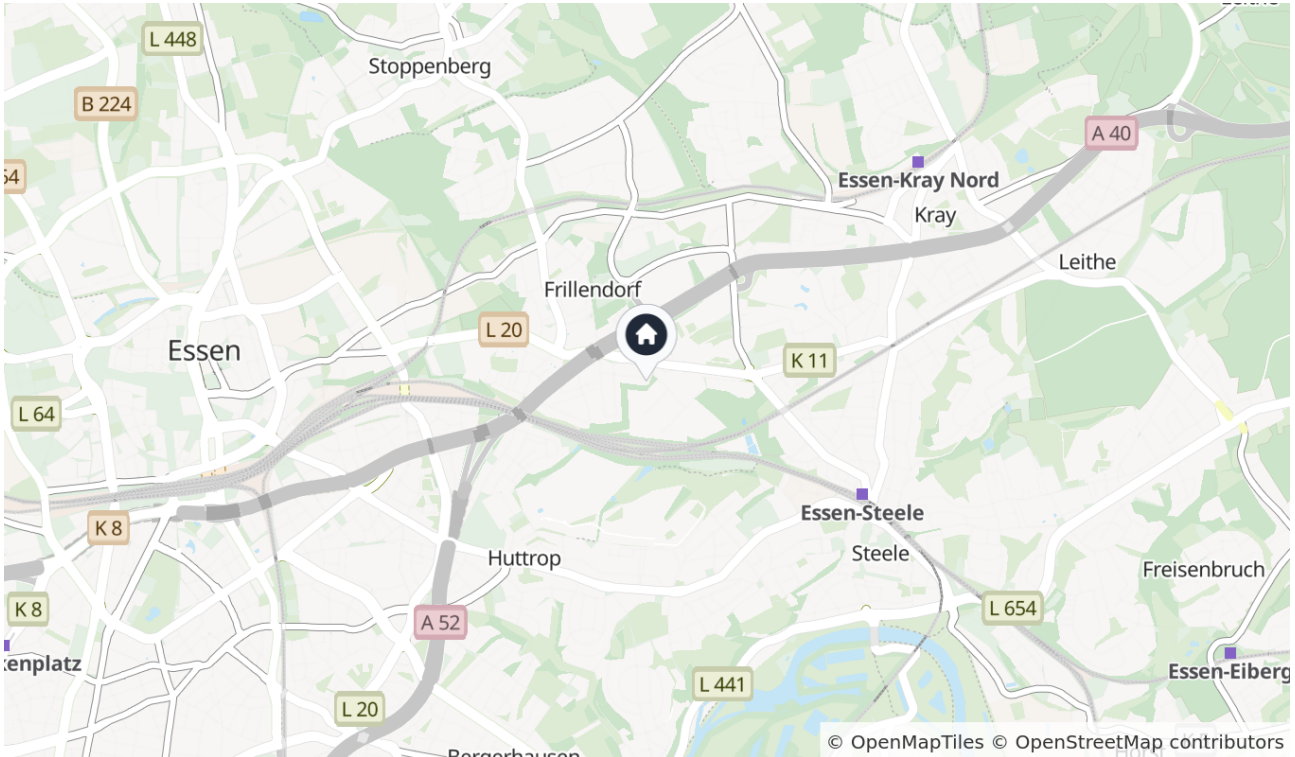
Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die Buslinien 146, 166 sowie die NachtExpress-Linie NE4 befinden sich in kurzer Entfernung und ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt sowie weiterer wichtiger Ziele im Stadtgebiet.

Auch die Nahversorgung lässt keine Wünsche offen. In direkter Umgebung befinden sich Supermärkte, Bäckereien, Restaurants, Cafés sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Familien profitieren zusätzlich von mehreren Spielplätzen, Kindergärten und Schulen in der näheren Umgebung.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur Natur: Der nahegelegene Wald ist nur etwa 450 Meter entfernt und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren ein. Auch verschiedene Grünanlagen und Freizeitmöglichkeiten sorgen für einen hohen Erholungswert direkt vor der Haustür.

Darüber hinaus profitieren Bewohner von einer guten Infrastruktur mit Ärzten, Apotheken, Fitnessstudios sowie schnellen Anbindungen an die A40 und A52. Dadurch sind sowohl das Essener Stadtzentrum als auch umliegende Städte bequem erreichbar.

Insgesamt verbindet die Lage ruhiges und naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und bietet somit ideale Voraussetzungen für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende gleichermaßen.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Außenansicht



Wohnbereich



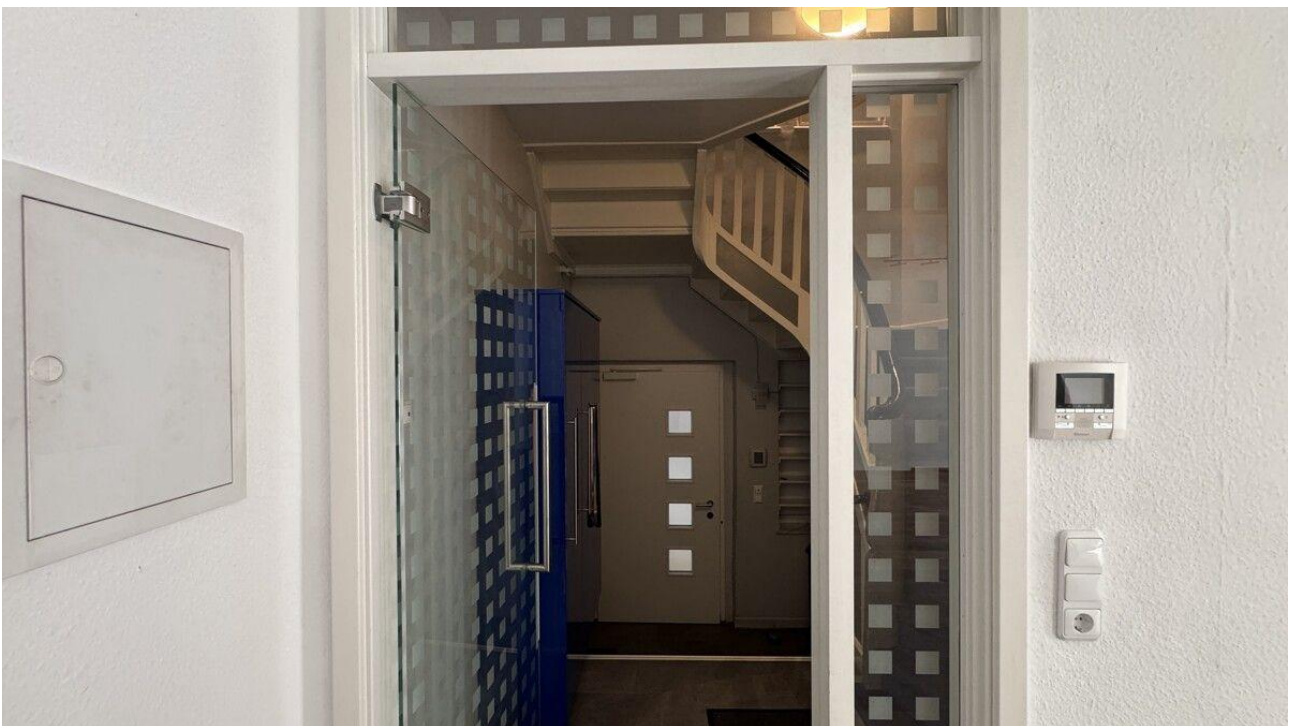
Wohnbereich



Küche



Wohnzimmer



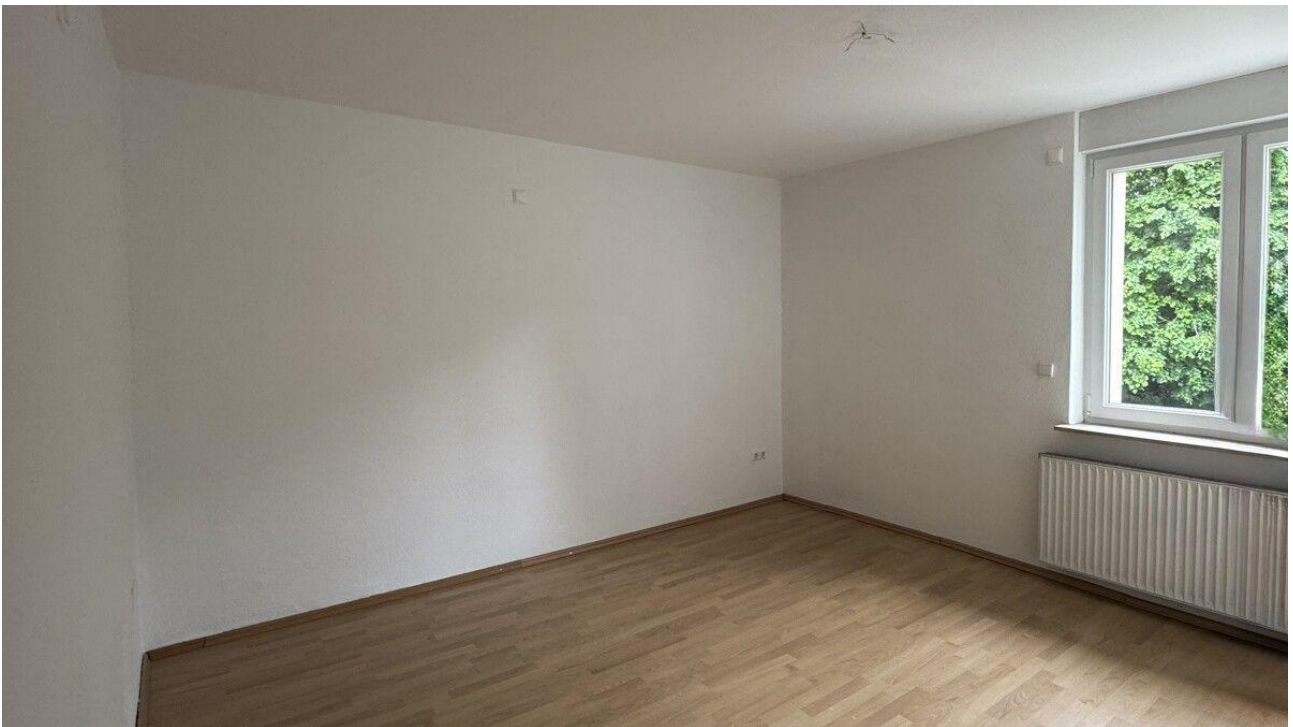
Eingang



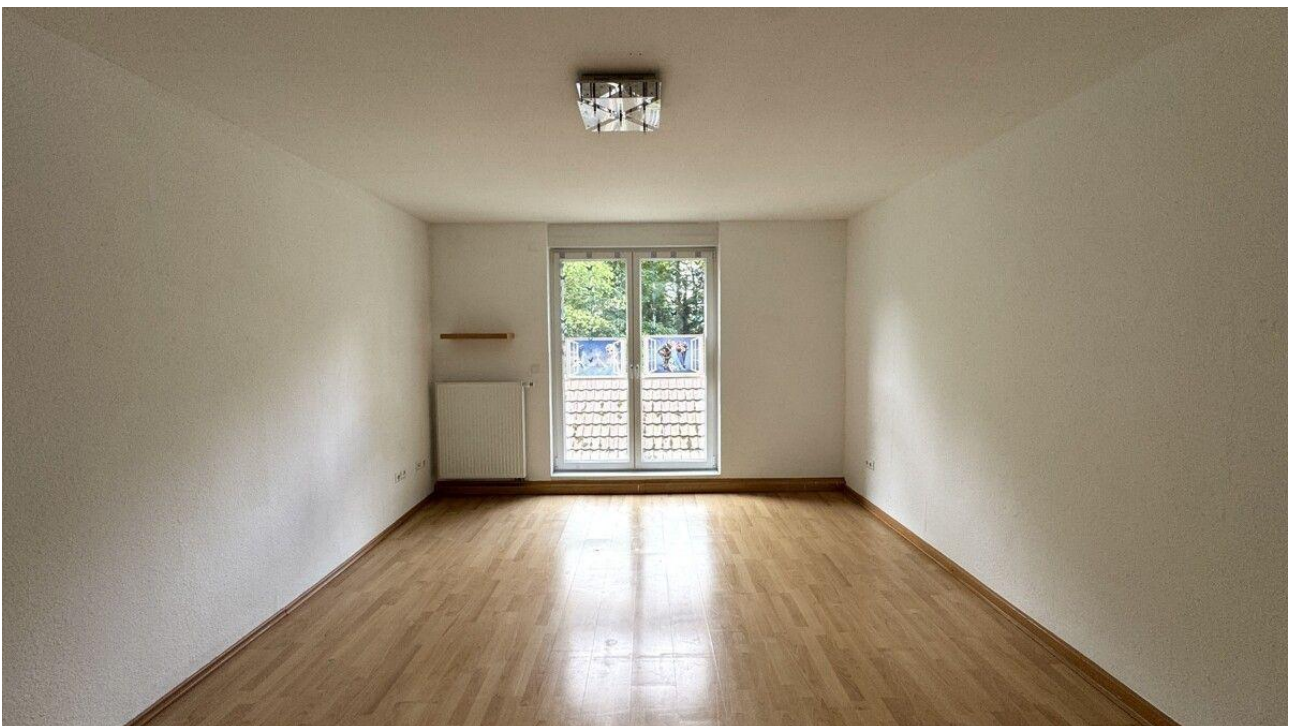
Treppenhaus



Flur



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 2



Zimmer 3



Badezimmer 1



Badezimmer 1



Zimmer 4



Flur



Badezimmer 2



Badezimmer 2



Zimmer 5



Außenansicht Garten



Außenansicht Garten



Ansicht Garten



Ansicht Garten

Kontakt

Wierig Immobilien GmbH

Frintroper Straße 414

45359 Essen / Frintrop

Telefon: 00491622696508

E-Mail: rebecca@wierig-immo.eu

Ihr Ansprechpartner

Frau Rebecca Wierig

Impressum

www.wierig.eu/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.wierig.eu

