



EXPOSÉ

SCHÖNE 3 - ZIMMER
WOHNUNG MIT
CA. 82 M² IN ESSEN-
BREDENEY





Eine eigene Immobilie ist sehr oft die Verwirklichung eines Lebenstraumes. Wer sich eine Wohnung oder ein Haus kauft, der möchte sich ein neues Zuhause erschaffen oder sogar den Grundstein für eine neue Existenz legen. Ein neuer Lebensabschnitt beginnt. Wir überreichen Ihnen heute unser exklusives Exposé Magazin, das wir in Zusammenarbeit mit den Eigentümern sorgfältig und mit Liebe zum Detail erstellt haben. Sicher kann Ihnen dieses Papier nicht alle Fragen beantworten, aber es soll Ihnen einen kleinen Überblick verschaffen.

Wir zeigen Ihnen die Räumlichkeiten bei einem gemeinsamen Vor-Ort Termin gerne persönlich. Dabei werden wir nicht nur alle Ihre Fragen beantworten, sondern Ihnen auch Ideen und Anregungen für die Immobilie präsentieren.

Wir möchten Sie bei Ihrem wichtigen Schritt in die neue Immobilie erfolgreich begleiten.

Mit den besten Grüßen

Torsten Gehrken

DIE DATEN IM ÜBERBLICK

Status:	Verfügbar
Objektnummer:	YL163
Immobilientyp:	Mehrfamilienhaus (3-Parteien)
Wohnfläche:	ca. 82 m ²
Etage:	1. Etage
Baujahr:	1912
Befuerung:	Gas
Heizungsart:	Zentralheizung
Kaltmiete:	750,00 €
Nebenkosten:	180,40 €
Kaution:	1.500 €
TV-Anschluss:	Satellitenanlage

Alle hier veröffentlichten Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf den Informationen, die wir von unserem Auftraggeber übermittelt bekommen haben. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und/oder Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

DIE LAGE

HERZLICH WILLKOMMEN IN DER RUHRMETROPOLE ESSEN



Die Immobilie liegt in Essen-Bredeney, einem bevorzugten Stadtteil im Essener Süden mit selbständigem Ortszentrum.

Die öffentlichen Verkehrsmittel sowie zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte für die Dinge des alltäglichen Lebens und auch verschiedene Restaurants sind fußläufig zu erreichen.

Besonders wichtig für die Berufspendler: Die Autobahnen A52 und A40 sind nur wenige Minuten entfernt. Essen-Rüttenscheid und

der Essener Hauptbahnhof sind in 5 bis 10 Minuten mit dem Auto zu erreichen, der Flughafen Düsseldorf in 20 Minuten.

Es gibt zwei evangelische, einen katholischen und einen deutsch-französischen Kindergarten, mehrere Grundschulen, sowie zwei Gymnasien.

Als Freizeitmöglichkeiten bietet sich der Besuch der Villa Hügel mit Park an, des Gruga-Parks, des Gruga-Bads oder einfach das

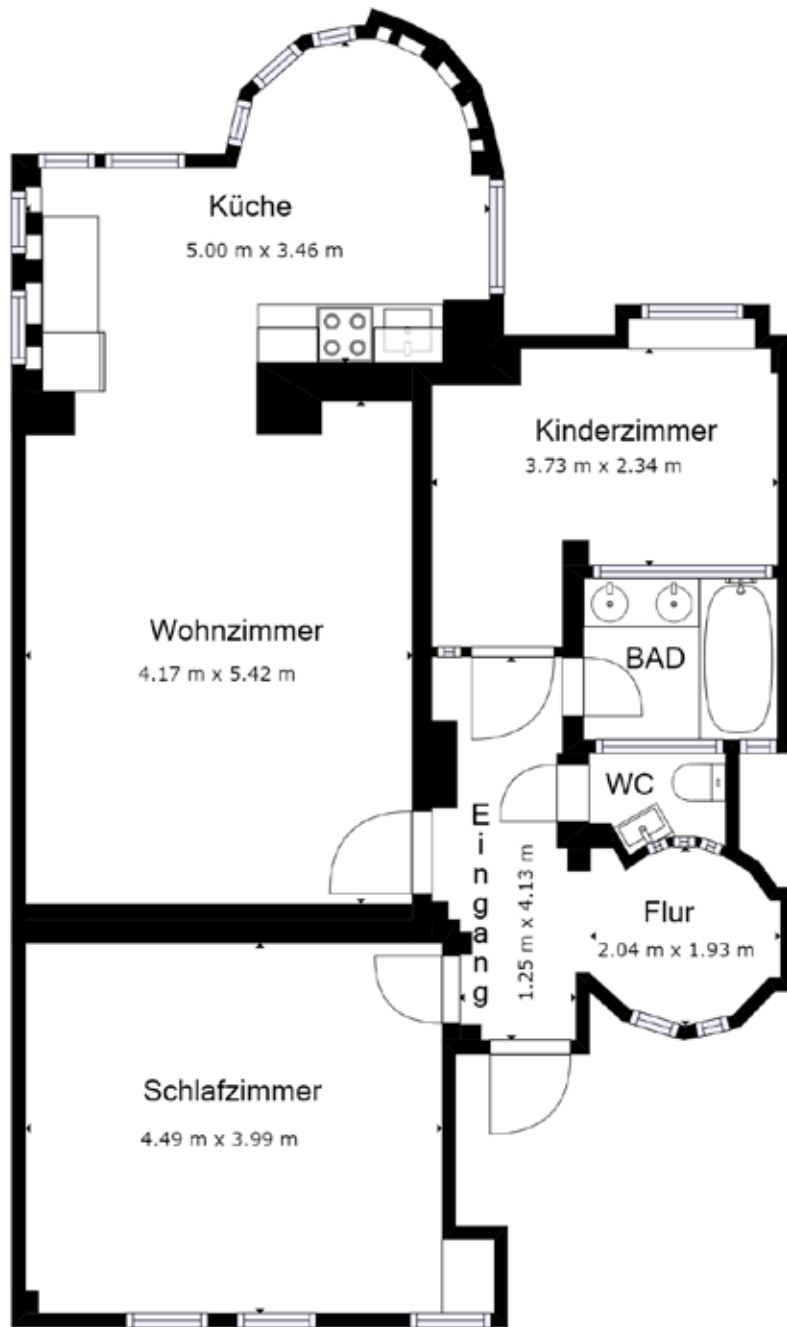
Radeln und Wandern in den bewaldeten Ruhrhängen und im Ruhrtal. Weitere Ausflugsziele wie das Wildgatter Heisswald, die Ruine Isenburg, das Schloß Baldeney sowie das Vogelschutzgebiet sind ganz in der Nähe.

Was die Lage natürlich auch noch auszeichnet ist der Baldeneysee mit vielfältigen Wassersportmöglichkeiten und Events.



AUSSTATTUNG

- Die Wohnung ist teilweise renoviert (WC und die Böden sind alle neu)
- Fenster sind alle von 2017
- Küche ist vorhanden
- Keller vorhanden
- Treppenhaus wird komplett renoviert
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Nichtraucher - Wohnung





Beratung, Projektierung und Errichtung von:

- Alarmsystemen
- Gefahrenmeldeanlagen
- Videoüberwachungsanlagen
 - Einbruchschutz

www.bv-sitec.de



Immobilienbewertungen in Mülheim/Ruhr und Umgebung

DEKRA - Zertifizierter Sachverständiger
Torsten Gehrken
www.sachverstaendiger-gehrken.de

- Mitglied im Gutachterausschuss Mülheim an der Ruhr
- Geprüfter ImmoSchaden Bewerter
- Geprüfter Feuchte- und Schimmelexperte
- Kaufbetreuung für den Immobilienkäufer
- Marktwertanalyse für den Immobilienverkäufer







Die neu installierte Küchenzeile

DAS EXPOSÉ

Die 3-Zimmer Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von 82 m² und liegt im ersten Stock eines 3-Parteienhauses. Das charmante Stadthaus mit Charakter befindet sich in dem begehrten Stadtteil Essen Bredeney. Es besticht durch eine einzigartige Kombination aus Altbau und individueller Architektur.

Die Wohnung ist sehr schön aufgeteilt und strukturiert. Der runde Garderobenbereich im Eingangsbereich weist bereits auf den individuellen Charakter hin.

Das ca.20 m² große Wohnzimmer hat eine direkte Anbindung an die Küche. In der hellen Küche mit den bodentiefen Fenstern wurde gerade eine neue Küchenzeile installiert. Der hintere Bereich der Küche ist ebenfalls abgerundet und verpasst der Küche damit eine individuelle Note. Das Schlafzimmer ist ca. 16 m² groß, sodass sich die Möbel auch hier gut platzieren lassen. Das dritte Zimmer steht ihnen alternativ als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder auch als Ankleidezimmer zur Verfügung.

Das Badezimmer ist mit einem Doppelwaschtisch und einer Badewanne ausgestattet. Das WC befindet sich separat im Nebenraum. Im Rahmen der gerade durchgeführten Renovierung der Wohnung wurden alle Fenster ausgetauscht und die Böden erneuert.

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum. Der Waschmaschinenanschluss befindet sich allerdings in der Wohnung.



Das Wohnzimmer mit Durchgang zur Küche



ImmoVernunft GmbH ist spezialisiert auf private Wohnimmobilien in Mülheim an der Ruhr, Essen, Duisburg, Oberhausen, Ratingen und Düsseldorf. Dabei konzentrieren wir uns auf Familien, Singles oder Paare, die ihr neues Zuhause suchen ... Geschäftsleute, die eine repräsentative Adresse benötigen ... und Kapitalanleger, die in eine Immobilie mit nachhaltiger Wertsteigerung investieren wollen.

Premiumpartnerschaft ImmobilienScout24. Wir arbeiten nach dem Ehrenkodex des IVD Immobilienverband Deutschland e.V.

Vereinstrasse 16

45468 Mülheim an der Ruhr

Tel: +49 20 89 600 100

Mobilfunk: +49 177 47 86 570

E-Mail: info@immovernunft.de



SERVICE FÜR EIGENTÜMER

- optimaler Verkauf durch ein Marktwertgutachten und Home-Staging
- spezielle Strategien wie virtuelle Besichtigung, Luft-Panorama Rundgang, Bieterverfahren und Open House
- Exakte Berechnung der Wohnfläche
- Immobilienvideo mit Moderation
- Erstellung von hochwertigen Grundrissen

SERVICE FÜR INTERESSENTEN

- Analyse und Vermietungskonzepte für Kapitalanlage-Immobilien
- Netzwerk von Architekten, Handwerkern, Steuerberatern und Anwälten




Das Markenzeichen
alifizierter Immobilienmak
rwalter und Sachverständig



WWW.IMMOVERNUNFT.DE