



Immobilienexposé  
**VERMIETET - Stadt-Liebe mit grüner Aussicht**

Objekt-Nr.:  
206440



## Wohnung zur Miete


VERMIETET - Stadt-Liebe mit grüner Aussicht

**Kaltmiete**  
940 €

 107 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 3  
Zimmer

 2  
Schlafzimmer

 1  
Badezimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaltmiete	940 €
	Nebenkosten	230 €
	Heizkosten	in Nebenkosten enthalten
	Warmmiete	1.170 €
<b>Kaution</b>	2.820 €	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	206440	
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	107 m <sup>2</sup>
	Zimmer	3
<b>Räume und Flure</b>	Lage im Objekt (Etage)	2
	Anzahl Schlafzimmer	2
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl separate WCs	1
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	01.08.2024
<b>Zustand und Bauart</b>	Unterkellert	Ja

Sonstige

Heizungsart

Zentralheizung

## Beschreibung

Die charmante Wohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses liegt im beliebten Moltkeviertel in Essen. Diese zentrale Lage bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturellen Einrichtungen, die fußläufig erreichbar sind. Zudem profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, sodass Sie schnell und bequem alle wichtigen Ziele in und um Essen erreichen können.

Auf ca. 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche erstreckt sich diese großzügig geschnittene Wohnung, die keine Wünsche offen lässt. Drei große Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und sind mit Laminatboden ausgestattet, der eine warme und einladende Atmosphäre schafft. Die große Küche, ausgelegt mit pflegeleichtem Vinylboden, bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzecke. Das Tageslichtbadezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und lädt zum Entspannen ein. Zusätzlich steht ein Gäste-WC zur Verfügung, das für extra Komfort sorgt. Der Balkon, der nach Südosten ausgerichtet ist, ermöglicht es Ihnen, die Sonne zu genießen und bietet einen angenehmen Ausblick ins Grüne. Ein Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum.

Ihr neues Zuhause verbindet urbanes Leben mit Ruhe und Wohnkomfort. Die perfekte Anbindung an den ÖPNV mit mehreren Bus- und Bahnlinien in unmittelbarer Nähe macht diese Lage besonders attraktiv. Die großzügige Raumaufteilung und die zeitlose Ausstattung der Wohnung machen sie zu einem idealen Zuhause. Die Wohnung wird unmöbliert vermietet, und der Einzugstermin kann nach Vereinbarung festgelegt werden. Haustiere sind nach Absprache erlaubt.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Ausstattung

- zentrale Lage im Südviertel
- gute Anbindung an den ÖPNV
- 3 großzügige Räume
- ca. 107 m<sup>2</sup>
- große Küche
- Tageslichtbadezimmer m. Badewanne
- Gäste-WC
- Küche Vinylboden
- Schlaf-/Wohnräume Laminatboden
- Balkon Südostausrichtung
- Keller

## Lage

Das Moltkeviertel befindet sich südlich des Essener Hauptbahnhofs. Es ist überwiegend mit hochwertigen und großzügigen Villen bebaut. Die Nähe zum Zentrum, die ideale Verkehrsanbindung und die Nachbarschaft zu Rüttenscheid machen das Moltkeviertel zu einem der beliebtesten Wohnstandorte Essens. Die Straßennamen verdankt es ausschließlich den großen Baumeistern vergangener Tage.

## Sonstiges

Das Team von Hirschmann Immobilien begleitet Sie gerne bei der Suche nach der geeigneten Immobilie.

Schauen Sie auf unserer Homepage: [www.hirschmann-immobilien.de](http://www.hirschmann-immobilien.de)

Zudem sind wir Ihr Partner und Profi für den Verkauf Ihrer Immobilie. Nutzen Sie jetzt die Chance und lassen Sie Ihre Immobilie durch unsere Experten kostenfrei bewerten.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit kompletter Adresse inkl. Ihrer Rufnummer bearbeiten können.

Unsere Leistungen erbringen wir auf Basis unserer Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter [www.hirschmann-immobilien.de/AGB](http://www.hirschmann-immobilien.de/AGB) heruntergeladen werden können. Auf Wunsch senden wir Ihnen diese auch gerne zu. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grunderwerbsteuer, Notar und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

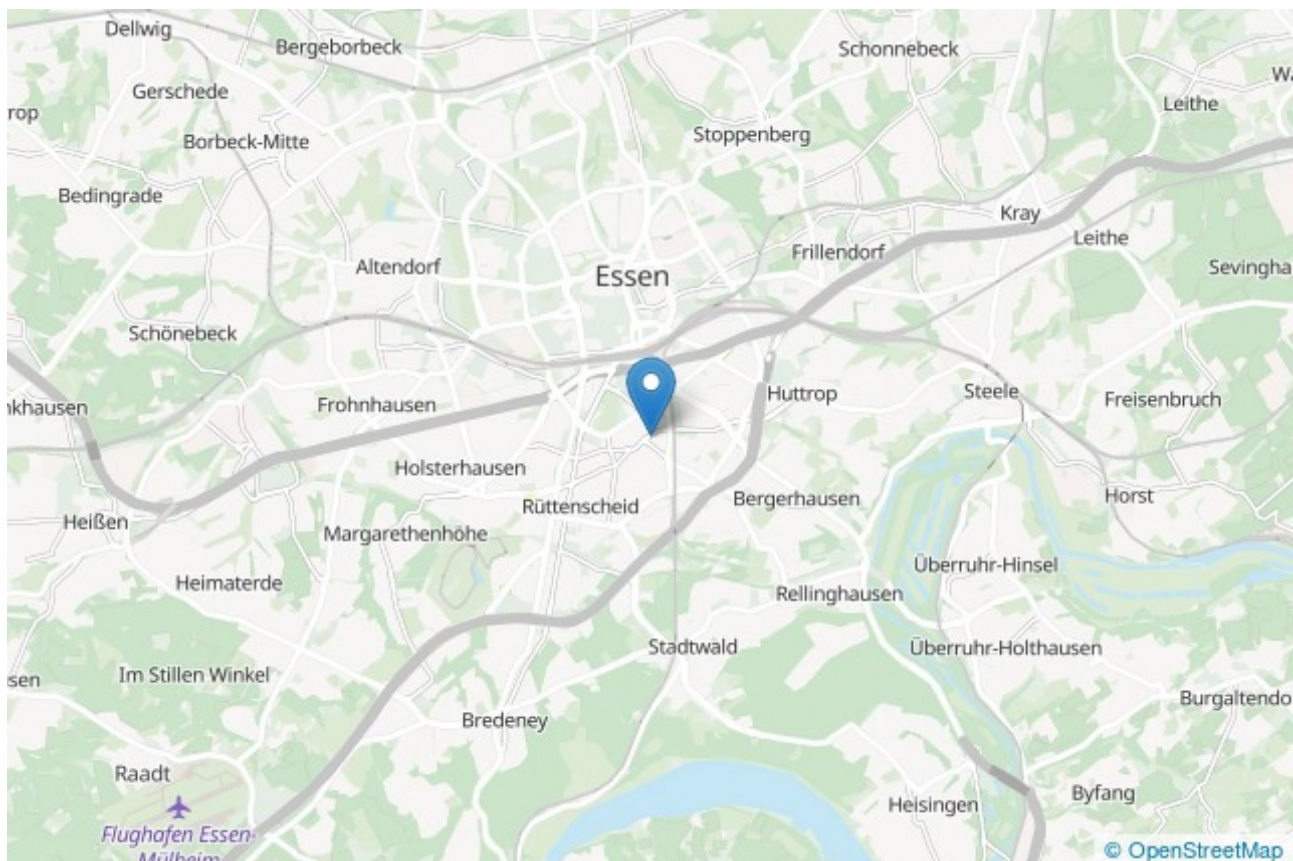
Die Höhe der Courtage richtet sich nach den, ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) zu gleichen Teilen auf den Kaufpreis -einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer-vereinbart und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderungen. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Montserrat Cernuda
<b>Telefon</b>	+49 (0) 201 87 42 43 7-14
<b>Ort</b>	45133 Essen
<b>E-Mail</b>	heisingen@hirschmann-immobilien.de
<b>Homepage</b>	<a href="https://www.hirschmann-immobilien.de">https://www.hirschmann-immobilien.de</a>

## Lage und Umgebung

45128 Essen / Südviertel - Südviertel







Küche



Schlafzimmer Blick zum Hof



Tageslichtbadezimmer



weitere Ansicht Schlafzimmer



flexibel gestaltbarer Raum



Arbeitszimmer



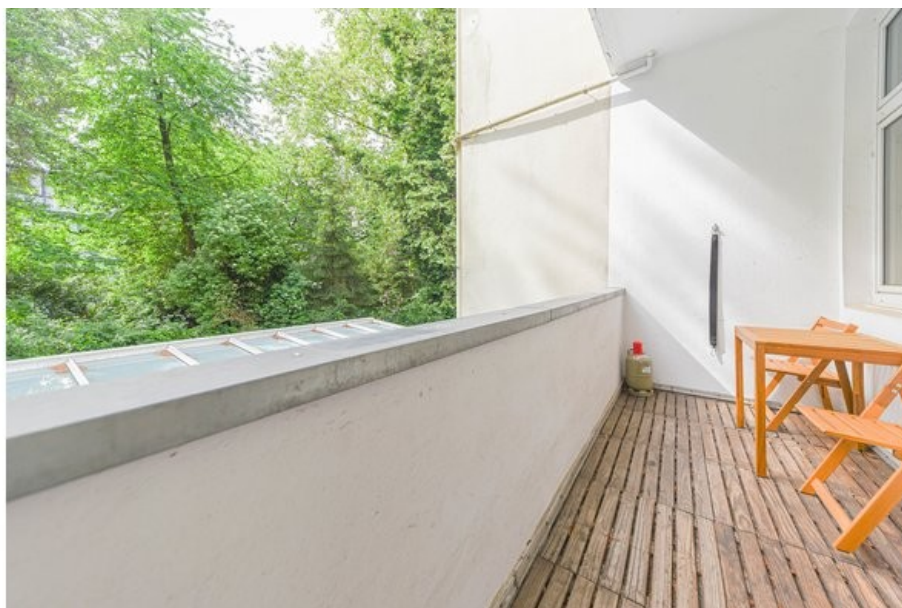
Nische im 3. Raum



Wohnraum



Blick vom Balkon



Balkon