



**Immobilien-Exposé**

# **2-Raum-Traum mit Sonnenbalkon**

**Objekt-Nr.:**

**206537**

## Wohnung zur Miete

in 45257 Essen - Kupferdreh



## Details

**Barrierefrei**

Warmmiete

**1.300 €**

Nebenkosten

**235 €**

Heizkosten

**in Nebenkosten enthalten**

Kautions

**2.030 €**

Wohnfläche (ca.)

**78 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**2**

Nutzfläche (ca.)

**6,30 m<sup>2</sup>**

Lage im Objekt (Etage)

**1**

Anzahl Schlafzimmer

**1**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl Stellplätze

**1**

Baujahr

**2023**

Stellplatzmiete

**50 €**

Stellplätze

**1**

Zustand

**Erstbezug**

Unterkellert

**Nein**

Fahrstuhl

**Personen**

## Beschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung! Diese zauberhafte 2-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen auf einer großzügigen Wohnfläche von 78 m<sup>2</sup> modernen Wohnkomfort und eine durchdachte Raumaufteilung. Die Wohnung verfügt über eine lichtdurchflutete Wohnküche, ein helles Schlafzimmer und ein stilvolles Badezimmer. Ideal für Paare, die Wert auf ein hochwertiges und komfortables Wohnerlebnis legen.

Treten Sie ein, empfängt Sie der helle Flurbereich, der dank seiner Weitläufigkeit genug Platz für Ihre persönliche Garderobe bereit hält. Zu Ihrer Rechten finden Sie Ihren Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und ausreichend Stauraum. Das große Duschbadezimmer lässt Sie sich entspannt für den Tag fertig machen und bietet den reinsten Wohlfühlfaktor. Der großzügige Wohnbereich, bietet Ihnen genügend Platz für eine gemütliche Sofalandschaft. Die offene Küche, lässt Sie köstliche Gerichte für Sie und Ihre Freunde und Familie zaubern. Verköstigen können Sie diese ebenfalls in dem hellen Wohnmittelpunkt, der zusätzlich Platz für einen gemütlichen Essbereich bietet. Von hier aus gelangen Sie, durch die bodentiefen Fenster, auf Ihren sonnigen Balkon mit Blick ins Grüne. Genießen Sie hier erholsame Sonnenstunden an der frischen Luft und lassen den Abend ausklingen.

Die barrierefreie Gestaltung der Wohnung gewährleistet einen komfortablen Zugang zu allen Räumen. Hervorzuheben ist der Personenaufzug, der Sie bequem in das erste Obergeschoss bringt.

Die Fußbodenheizung sorgt für eine angenehme Wärmeverteilung und trägt zu einem behaglichen Wohnklima bei.

Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Wohnung zu überzeugen.

## **Ausstattung**

- Erstbezug
- Barrierefreier Zugang
- Aufzug
- 2 Raum Wohnung
- 78 m<sup>2</sup>
- Großzügige Räume
- Teilweise elektrische Rollläden
- Tageslichtbadezimmer
- Bodengleiche Dusche
- Sonnenbalkon

- Blick ins Grüne
- Hochwertiger Vinylboden
- Gegensprechanlage
- Hauswirtschaftsraum
- Fußbodenheizung
- Stellplatz anmietbar (50,- €)

## **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.

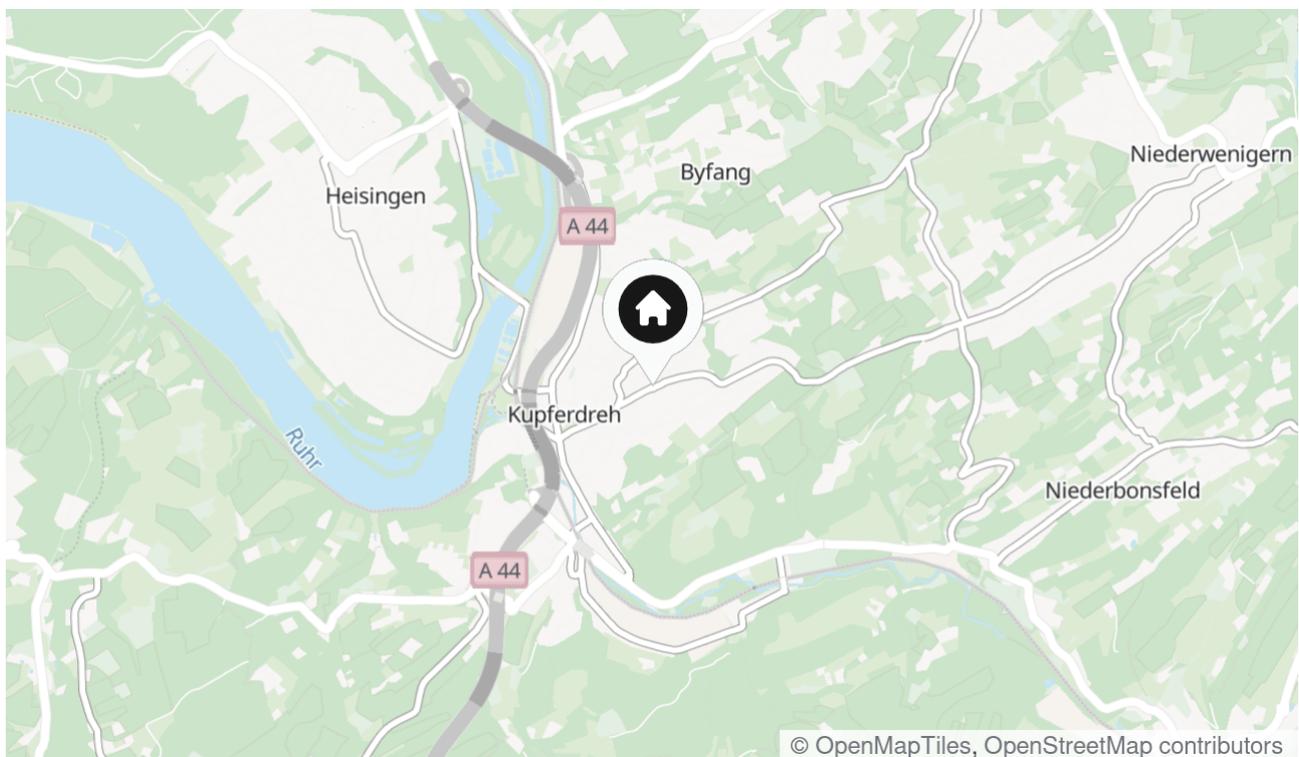
## Lage & Umgebung

45257 Essen - Kupferdreh

Kupferdreh ist ein südöstlich gelegener Stadtteil Essens. Schön an der Ruhr gelegen gibt es hier für Erholungssuchende, auch von außerhalb, einiges zu entdecken. Ein besonderes Merkmal dieses Stadtteils ist sein abwechslungsreiches Erscheinungsbild. Die schönen Feldlandschaften, die kleinen Täler, die Wälder und die Nähe zum Baldeneysee lassen das Herz jedes Naturliebhabers höher schlagen.

Dieser attraktive Standort erfreut sich steigender Beliebtheit, denn hier trifft einiges zusammen - eine gute Infrastruktur und Urlaubsstimmung. Im schön angelegten Ortskern finden Sie alles, was Sie zum Wohnen brauchen. Geschäfte für den alltäglichen Bedarf und verschiedene Ärzte direkt am Kupferdreher Markt. Weiter befinden sich im Stadtteil ein Krankenhaus, mehrere beliebte Grundschulen und Kindergärten.

Auch die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hier optimal. Der Bahnhof Kupferdreh sowie ein wichtiger Busknotenpunkt befinden sich in optimaler Nähe zum Kupferdreher Markt. Autofahrer haben hier eine außerordentlich gute Anbindung. Die A44 bietet eine eigene Ausfahrt, aber auch die A40 sowie die A52 sind von hier aus gut zu erreichen.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Wohnküche



Wohnküche



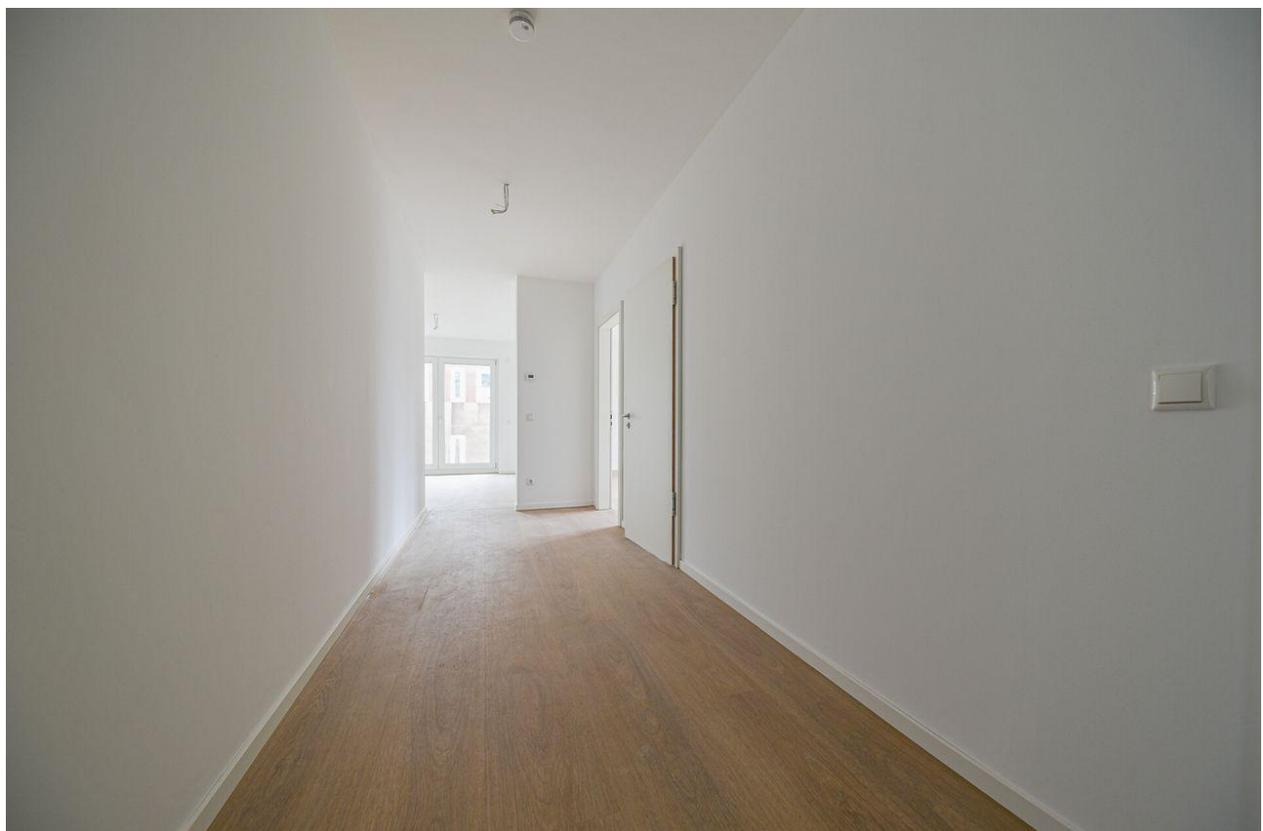
Sonnenbalkon



Modernes Tageslichtbad



Schlafzimmer



Diele



Hausflur

## Kontakt

### Hirschmann Immobilien

Meisenburgstr. 169-173

45133 Essen

Telefon: +49 (0) 201 87 42 43 7-14

E-Mail: [heisingen@hirschmann-immobilien.de](mailto:heisingen@hirschmann-immobilien.de)

### Ihr Ansprechpartner

Frau Montserrat Cernuda

### Impressum

[www.hirschmann-immobilien.de/impressum/](http://www.hirschmann-immobilien.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.hirschmann-immobilien.de](http://www.hirschmann-immobilien.de)

