



**Immobilien-Exposé**

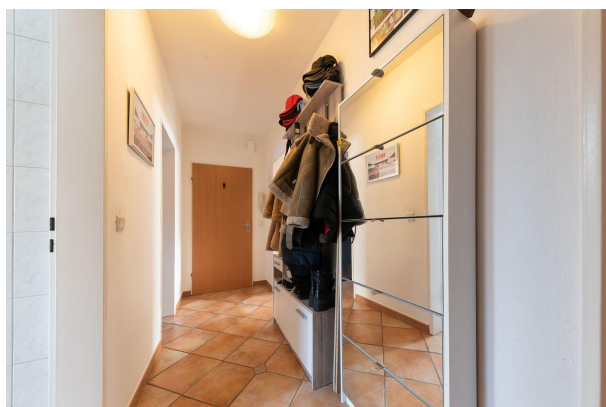
**Besser wohnen - Besser leben!**

**Objekt-Nr.:**

**206572**

## Wohnung zur Miete

in 45289 Essen / Burgaltendorf - Burgaltendorf



## Details

### Gartennutzung

Warmmiete

**920 €**

Nebenkosten

**260 €**

Heizkosten

**in Nebenkosten enthalten**

Kautions

**1.320 €**

Wohnfläche (ca.)

**68 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**3**

Lage im Objekt (Etage)

**0**

Anzahl Schlafzimmer

**2**

Anzahl Badezimmer

**1**

Baujahr

**1974**

Zustand

**gepflegt**

Unterkellert

**Ja**

## Beschreibung

"Zuhause ist da, wo das Herz wohnt"

Die wunderschöne Wohnung erfüllt alle Wünsche, die oft an ein zukünftiges Zuhause gestellt werden. Lassen Sie sich neben der naturnahen Lage, auch von der schönen Aufteilung begeistern.

Der klassische Grundriss geleitet Sie vom Flur aus in alle Räumlichkeiten dieser charmanten Wohnung.

Auf der linken Seite erwartet Sie das einladende Wohnzimmer, das sich perfekt für gesellige Abende mit Familie und Freunde eignet – hier wird Ihr Lebensmittelpunkt zum Leben erweckt. Vom Wohnzimmer aus bequem zugänglich, bietet der Balkon ausreichend Platz für eine gemütliche Lounge-Ecke. Hier können Sie bei einem guten Glas Wein entspannen, den Alltag hinter sich lassen und die Ruhe der Umgebung genießen. Die separate Küche, die sich gegenüber befindet, sorgt dafür, dass Kochgerüche nicht in der gesamten Wohnung verweilen und das Kochen trotzdem zum Vergnügen wird. Eine weitere Annehmlichkeit ist die praktische Abstellkammer, die ideal ist, um Haushaltsgeräte ordentlich zu verstauen.

Das Tageslichtbad, das sich direkt anschließt, besticht durch sein zeitloses Design. Hier können Sie in der Badewanne entspannen oder die integrierte Dusche nutzen, wenn es morgens schnell gehen muss.

Der nächste Raum bietet Ihnen die Flexibilität, ihn nach Ihren Bedürfnissen zu gestalten – ob als inspirierender Arbeitsbereich, in dem Sie kreativ sein können, oder als gemütliches Gästezimmer, ganz Ihnen überlassen. Das Schlafzimmer hingegen ist ein wahrer Rückzugsort, der zur Erholung einlädt. Der Raum ist großzügig geschnitten und bietet ausreichend Platz für ein großes Bett, das nur darauf wartet, Sie in die Welt der Träume zu entführen.

Das Angebot wird durch den wunderschönen Gemeinschaftsgarten ergänzt. Dieser Garten schafft einen einladenden Raum, in dem Sie die Natur genießen und sich mit anderen austauschen können. Ein Ort der Ruhe und Gemeinschaft, der das Gesamtpaket perfekt abrundet!

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns! Wir freuen uns darauf, Ihnen alles persönlich zu zeigen.

## **Ausstattung**

- sehr gepflegtes Mehrfamilienhaus
- naturnahe Wohnlage
- schön geschnittener Wohnraum
- Parkett im Wohnbereich
- Parkett im Essbereich
- heller Laminatboden in den Schlafräumen
- großzügig geschnittener Balkon
- Gemeinschaftsgarten
- überdachte Sitzmöglichkeit im Garten
- separate Küche
- Tageslichtbad mit Badewanne

- integrierte Duschköglichkeit im Bad
- praktische Abstellkammer
- Rollläden
- Gemeinschaftswaschküche
- eigener Kellerraum

## **Sonstiges**

Das Team von Hirschmann Immobilien begleitet Sie bei der Suche nach einem geeigneten Zuhause. Wir haben für Sie ein großes Angebot an Wohnungen, schauen Sie auch auf unsere Homepage [www.hirschmann-immobilien.de](http://www.hirschmann-immobilien.de). Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gern. Zudem sind wir Ihr Partner und Profi für den Verkauf Ihrer Immobilie. Nutzen Sie jetzt die Chance im überaus günstigen Immobilienmarkt und lassen Sie Ihre Immobilie durch unsere Experten kostenfrei einwerten.

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

## Lage & Umgebung

45289 Essen / Burgaltendorf - Burgaltendorf

Im schönen Essener Süden gelegen, finden Sie den Stadtteil Burgaltendorf.

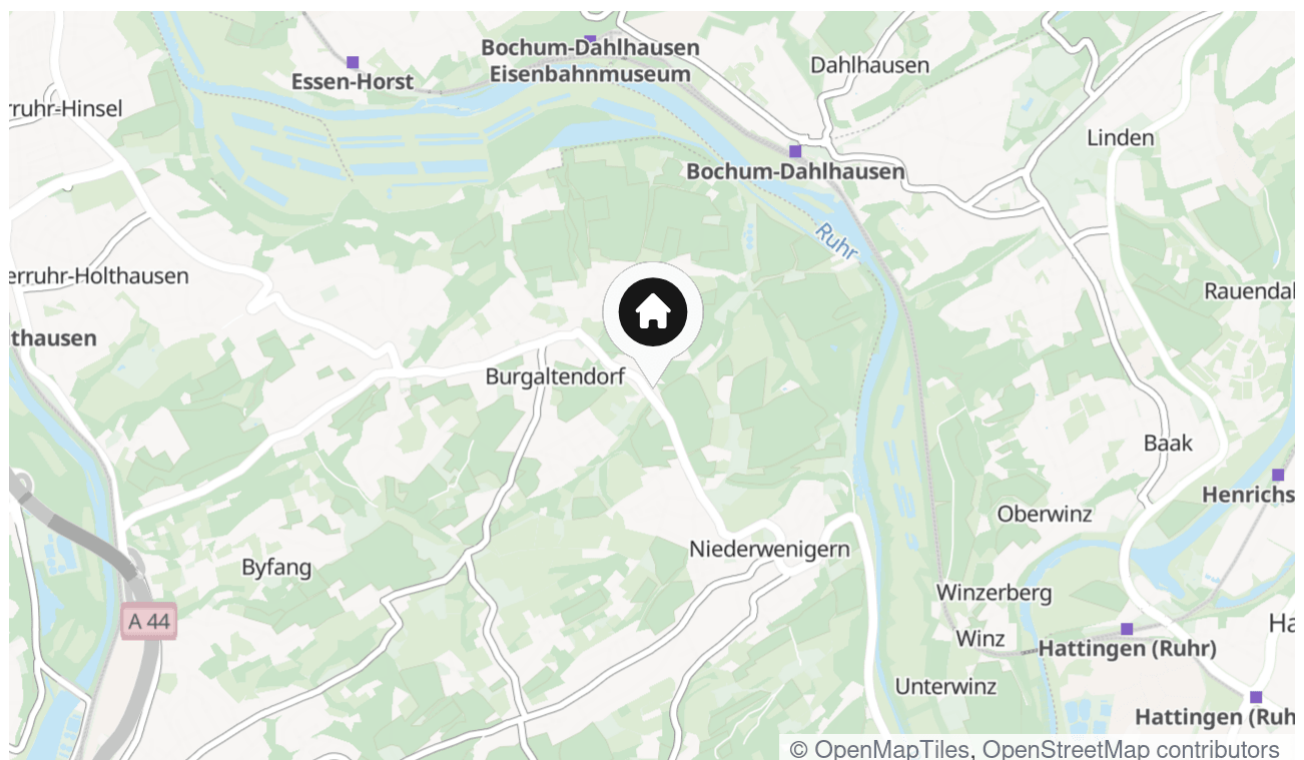
Im Norden bildet die Ruhr die natürliche Grenze des Stadtteils und grenzt im Osten an Bochum, im Südosten an Hattingen, an Byfang im Südwesten und an Überrauch im Westen.

Geprägt wird das Bild dieses Stadtteils durch ihren ländlichen Charme, Sie finden auch heute hier noch viele landwirtschaftliche Betriebe vor, und eine lockere Wohnbebauung. Der dörfliche Charakter zieht sich bis in die Nachbarschaftskultur dieses wunderschönen Stadtbezirks. Hier kennt man, schätzt und hilft sich gegenseitig. Neuankömmlinge werden herzlich aufgenommen und schnell in die bestehende Gemeinde integriert.

Außerdem finden Sie hier die städtische Grundschule Burgaltendorf, die Comenius Schule, welche eine städtische Förderschule mit dem Schwerpunkt geistige Entwicklung ist, sowie 3 Kindergärten. Auch ein ausgeprägtes Vereinsleben ist in Burgaltendorf zu finden.

Über die B227/A46 haben Sie eine direkte Anbindung nach Hattingen, Velbert und Düsseldorf.

Die Buslinien SB 15, 159, 166, 180, sowie der Nachtexpress NE 4 bringen Sie die Stadt.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergieverbrauch

**85,40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart

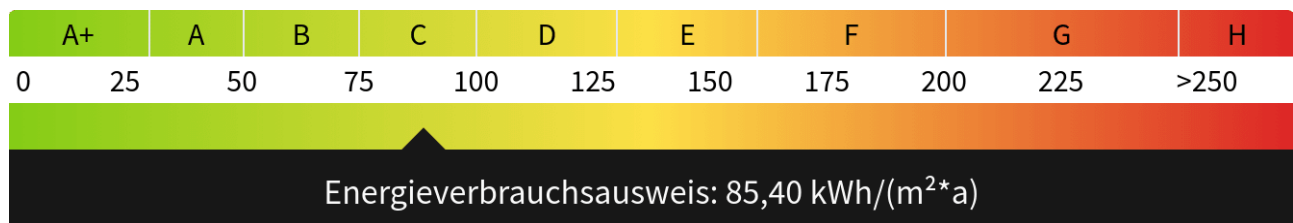
**gas**

Wesentlicher Energieträger

**GAS**

Gültig bis

**12.03.2033**





Balkon mit Blick ins Grüne



Eingangsbereich





Küche



Wohn - Essbereich



Individuell nutzbarer Raum



Tageslichtbad



Schlafzimmer



Garten - Hausansicht

## Kontakt

### Hirschmann Immobilien GmbH

Meisenburgstr. 169-173

45133 Essen

Telefon: +49 (0) 201 8742437 10

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

### Ihr Ansprechpartner

Frau Amira Lockmann

### 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)

