

# HOME & INVEST



OBJEKT 1046

**\*\*Traumwohnung in bester Lage – Bezugsfertig und komfortabel\*\***

AM SCHLANGENBERG 1  
45136 ESSEN

HOME & INVEST

Annastr. 66a | 45130 Essen  
info@homeundinvest.de | www.homeundinvest.de

# HOME & INVEST

## Eckdaten

Baujahr:	1962
Zimmer:	4
Wohnfläche:	ca. 73,00 m <sup>2</sup>
Verfügbar ab:	sofort oder nach Vereinbarung
Heizungsart:	Gas-Zentralheizung
Etage:	4
Letzte Modernisierung:	2024
Zustand:	Vollständig renoviert
WG geeignet:	Ja
Personenaufzug vorhanden:	Nein
Bodenbelag:	Laminat, Fliesen
Ausstattung Bad:	Fenster, Dusche
Keller:	Ja
Anzahl Schlafzimmer:	3
Anzahl Badezimmer:	1
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	149 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Kautions:	1.752,00 €
Warmmiete:	841,00 €
Kaltemiete:	584,00 €
Nebenkosten:	257,00 €
Heizkosten in Nebenkosten:	Ja

## HOME & INVEST

Annastr. 66a | 45130 Essen  
info@homeundinvest.de | www.homeundinvest.de

# HOME & INVEST

## Provision

Auftraggeber des Maklers ist der Vermieter

## Ansprechpartner

Melanie Azzolino  
Tel.: 0176 704 105 64  
info@homeundinvest.de

## Objektbeschreibung

Traumwohnung in bester Lage – Bezugsfertig und komfortabel

Diese charmante, bezugsfertige Wohnung bietet Ihnen den idealen Wohnkomfort. Beim Betreten werden Sie von einer geräumigen Diele empfangen, die nicht nur Platz für Ihre Garderobe bietet, sondern auch viele dekorative Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet, um Ihren persönlichen Stil zu verwirklichen.

Die gemütliche Küche lädt zum Kochen und Verweilen ein, mit genug Platz für eine ideale Einrichtung und allem, was Sie für ein geselliges Beisammensein benötigen. Das großzügig geschnittene Wohnzimmer bietet viel Raum für Ihre individuellen Wohnideen und lässt sich zu einem Wohlfühlort gestalten.

Das geräumige Schlafzimmer bietet Platz für ein großes Bett und Schränke, und zusätzlich gibt es zwei weitere Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer, hier haben Sie alle Freiheiten!

Das komplett modernisierte Badezimmer ist ein echtes Highlight. Es verfügt über eine Dusche, ein stilvolles Hänge-WC, einen praktischen Handtuchheizkörper sowie einen Waschmaschinenanschluss. Durch das Tageslicht wirkt es besonders hell und freundlich.

Die Wohnung ist mit Laminatboden ausgestattet, was für eine pflegeleichte und moderne Optik sorgt. Zur Wohnung gehört außerdem ein Keller, der Ihnen zusätzlichen Stauraum bietet.

Machen Sie diese helle und vielseitige Wohnung zu Ihrem neuen Zuhause!

# HOME & INVEST

## Lage

Bergerhausen ist ein Stadtteil südöstlich in Essen. Begrenzt wird Bergerhausen durch die Stadtteile Steele und Überraehr-Hinsel im Osten, im Südosten durch die Ruhr, Rellinghausen im Süden, Rüttenscheid und Stadtmitte im Westen sowie Huttrop im Norden. Geprägt ist Bergerhausen durch Wohnbebauung mit Grünflächen und einigen Gewerbegebieten. Im Stadtteil gibt es mit der evangelischen Theodor-Heuss-Schule und der katholischen Schule am Krausen Bäumchen zwei konfessionelle Grundschulen mit offenem Ganztagsangebot in unmittelbarer Nachbarschaft, sowie die Elsa-Brändström-Realschule, eine Eliteschule des Sports. Bergerhausen hat einen direkten Anschluss an die A 52, welche im nahe gelegenen Autobahndreieck Essen-Ost auf die A 40 mündet. Die wichtigste innerörtliche Verkehrsachse ist die Ruhrallee, die hier einen Teil der B 227 bildet und den Stadtteil rein geografisch sehr genau in der Mitte teilt. Im öffentlichen Personennahverkehr wird Bergerhausen durch die Straßenbahnlinie 105 sowie die Buslinien SB15, 154, 155, 160 und 161 der Essener Verkehrs-AG bedient. Einkaufsmöglichkeiten sind in Vielzahl fußläufig zu erreichen. Naherholung kommt in diesem Stadtteil ebenfalls nicht zu kurz.

## Ausstattung

- Laminat- und Fliesenboden
- nagelneues Duschbad mit Fenster
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Gegensprechanlage
- Gas-Zentralheizung
- SAT-TV
- Keller
- Hausflurreinigung
- Winterdienst
- Haustiere nach Vereinbarung

## Sonstiges

Erwünschte Unterlagen (noch nicht zur Besichtigung erforderlich):

- Einkommensnachweise
- Schufa-Auskunft

Alle Angaben sind ohne Gewähr und beruhen ausschließlich auf Informationen, die von dem jeweiligen Eigentümer mitgeteilt wurden. Irrtum, Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung wird vorbehalten.

## HOME & INVEST

Annastr. 66a | 45130 Essen  
info@homeundinvest.de | www.homeundinvest.de

# HOME & INVEST



duschen und pflegen



wohnen

## HOME & INVEST

Annastr. 66a | 45130 Essen  
info@homeundinvest.de | www.homeundinvest.de

# HOME & INVEST



wohnen



wohnen

# HOME & INVEST



schlafen



schlafen

# HOME & INVEST



arbeiten oder spielen I



arbeiten oder spielen I

**HOME & INVEST**

Annastr. 66a | 45130 Essen  
info@homeundinvest.de | www.homeundinvest.de

# HOME & INVEST



arbeiten oder spielen II



kochen

# HOME & INVEST



kochen



reinkommen

# HOME & INVEST



reinkommen

