

# HOME & INVEST



OBJEKT 1033

**\*\* Gemütliches Apartment – Ihr neues Zuhause erwartet Sie!\*\***

MANFREDSTR. 18  
45131 ESSEN

HOME & INVEST

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

# HOME & INVEST

## Eckdaten

Baujahr:	1937
Zimmer:	1
Wohnfläche:	ca. 38,00 m <sup>2</sup>
Verfügbar ab:	sofort oder nach Vereinbarung
Heizungsart:	Gas-Zentralheizung
Etage:	2
Letzte Modernisierung:	2024
Zustand:	Vollständig renoviert
Bodenbelag:	Laminat, Fliesen
Ausstattung Bad:	Badewanne, Fenster
Keller:	Nein
Anzahl Badezimmer:	1
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	112,2 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Kaution:	1530,00 €
Warmmiete:	650,00 €
Kaltmiete:	510,00 €
Nebenkosten:	140,00 €
Heizkosten in Nebenkosten:	Ja

# HOME & INVEST

## Provision

Auftraggeber des Maklers ist der Vermieter

## Ansprechpartner

Derya Demir  
Immobilienberaterin  
T: +49 1517 5014850  
demir@homeundinvest.de

## Objektbeschreibung

Diese frisch renovierte und modernisierte 38 qm große Wohnung im 2. Obergeschoss bietet Ihnen ein komfortables und modernes Wohnambiente. Der helle und freundliche Wohn- und Schlafraum ist mit hochwertigem Laminatboden ausgelegt. Die Wände sind malermäßig in einem klassischen Weiß renoviert, was dem Raum eine frische und zeitlose Atmosphäre verleiht. Hier haben Sie genügend Platz, um Ihre Wohnideen zu verwirklichen und sich eine gemütliche Rückzugsoase zu schaffen. Die geräumige Küche ist ein Highlight dieser Wohnung. Sie bietet ausreichend Platz für eine moderne Küchenzeile und einen Essbereich. Zudem haben Sie von der Küche aus Zugang zu einem praktischen Abstellraum, der Ihnen zusätzlichen Stauraum für Ihre Haushaltsgegenstände bietet. Das modernisierte Badezimmer lässt keine Wünsche offen. Es ist mit einem Fenster ausgestattet, das für eine angenehme Belüftung und viel Tageslicht sorgt. Die Badewanne lädt zum Entspannen ein, und der Handtuchheizkörper sorgt für zusätzlichen Komfort und wohlige Wärme. Diese Wohnung ist ideal für Singles oder Paare, die eine gemütliche und gut ausgestattete Wohnung in ruhiger und dennoch zentraler Lage suchen. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser charmanten Wohnung überzeugen!

Sollten Sie einen Besichtigungstermin wünschen, erreichen Sie uns telefonisch wie folgt:

Montag - Freitag

9.00 Uhr - 13.00 Uhr

## Lage

Die Wohnung liegt im begehrten Stadtteil Rüttenscheid. Aufgrund seiner zentralen Lage, den reichhaltigen Möglichkeiten der Freizeitgestaltung und der gastronomischen Vielfalt ist dieser Stadtteil einer der gefragtesten Wohnlagen in Essen. Die Messe Essen, sowie der Gruga-Park sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Die Verkehrsanbindung ist als optimal zu bezeichnen. Südlich der Innenstadt gelegen, grenzt Rüttenscheid an die Stadtteile Holsterhausen, Margarethenhöhe, Bredeney, Stadtwald, Bergerhausen, Huttrop, sowie das Südviertel.

## HOME & INVEST

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

# HOME & INVEST

## Ausstattung

- Laminat- und Fliesenboden
- vollständig renoviert
- Gas-Zentralheizung
- Kabel-TV und Highspeed-Internet lt. Vodafone verfügbar
- Abstellraum in der Küche
- Waschmaschinenanschluss in der Küche
- modernes Badezimmer mit Badewanne und Tageslicht
- Handtuchheizkörper
- Gegensprechanlage
- Hausflurreinigung und Winterdienst
- Haustiere nach Vereinbarung
- Kaution kann in Raten gezahlt werden

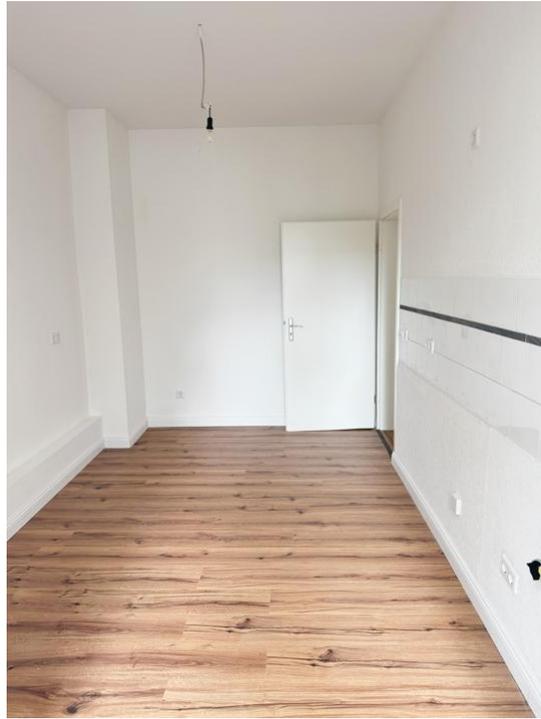
## Sonstiges

Erwünschte Unterlagen (noch nicht zur Besichtigung erforderlich):

- Einkommensnachweise
- Schufa- oder Bonify-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



kochen



wohnen und schlafen

## HOME & INVEST

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

# HOME & INVEST



wohnen und schlafen



baden und pflegen

## HOME & INVEST

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

# HOME & INVEST



reinkommen

