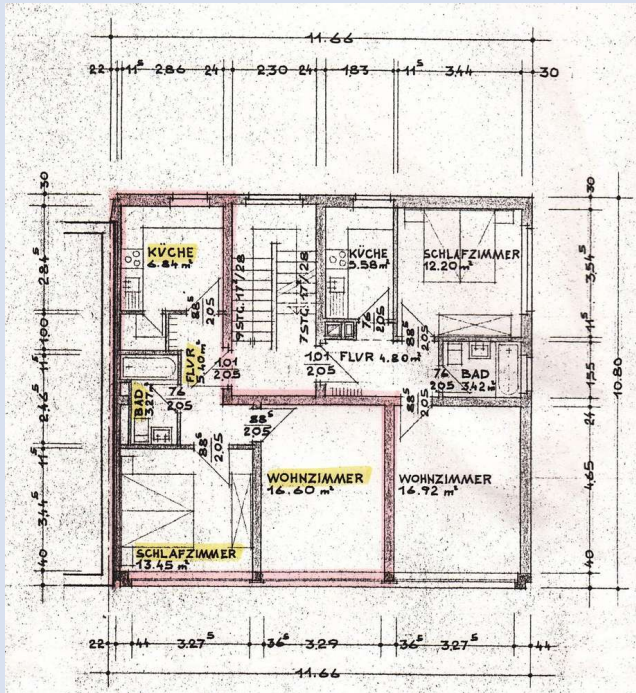


# Ruhig und doch zentral? Ja!



## Franz-Arens-Straße 8

45139 Essen

Zimmer: 2,50  
Wohnfläche ca: 45,56 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 380,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 480,00 EUR

Scout-ID: 69945500  
Objekt-Nr.: 100008160



### Ihr Ansprechpartner:

Heinrich GmbH

Heinrich Immobilien & Verwaltungen

E-Mail: [immobilien@heinrich-info.de](mailto:immobilien@heinrich-info.de)

Tel: +49 201 870180

Fax: +49 201 8701899

Web: <http://www.heinrich-info.de>

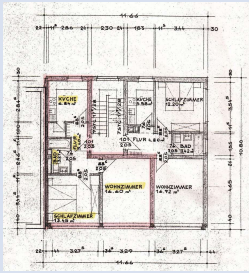
Etage: 3  
Etagenanzahl: 3  
Keller: Ja  
Objektzustand: Modernisiert  
Baujahr: 1963  
Energieausweistyp: Bedarfsausweis  
Heizungsart: Fernwärme  
Wesentliche Energieträger: Fernwärme  
Endenergiebedarf: 90,67 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Baujahr laut Energieausweis: 1963  
Bezugsfrei ab: 01.09.2023  
Haustiere: Nein  
Wohnberechtigungsschein erforderlich: Ja

Nebenkosten: 30,00 EUR  
Heizkosten: 70,00 EUR (Heizung / Warmwasser)

Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten: Nein

Kaution oder Genossenschaftsanteile: 960,00

## Ruhig und doch zentral? Ja!



### Franz-Arens-Straße 8

45139 Essen

|                 |                                |
|-----------------|--------------------------------|
| Zimmer:         | 2,50                           |
| Wohnfläche ca.: | 45,56 m <sup>2</sup>           |
| Kaltmiete:      | 380,00 EUR (zzgl. Nebenkosten) |
| Gesamtmieta:    | 480,00 EUR                     |

### Objektbeschreibung:

Das 9-Familienhaus wurde vor einem halben Jahrhundert von dem Vater der Eigentümerin errichtet und befindet sich seit Jahren in unserem Hausverwaltungsbestand.

Das Haus wird regelmäßig den aktuellen Wohnbedürfnissen angepasst. In den letzten Jahren wurde das Haus aufwendig energetisch saniert.

Es erhielt eine neue Fernwärmezentralheizung und wurde an allen drei zugänglichen Außenwänden wärmegeklämt. Hinzu kam eine neue Haustür mit Briefkastenanlage.

### Ausstattung:

Die Ausstattung ist als modern und funktional zu bezeichnen. Die Wohnung besitzt ein neues weißes Bad, weiße Raufasertapete und Buchenlaminat. Die Elektroinstallation wurde überholt und digitales SAT-TV installiert.

### Lage:

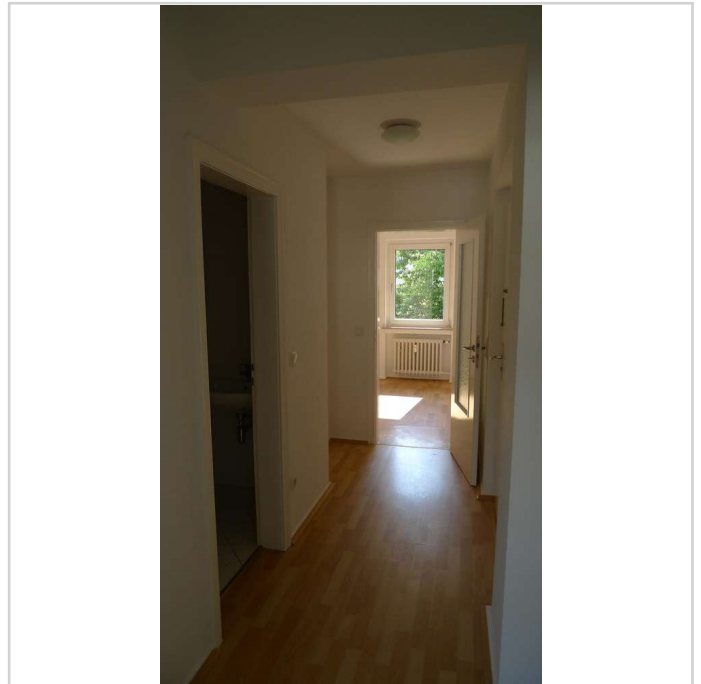
Es handelt sich um eine wirklich ruhige Lage, wenn man die unmittelbare Nähe zum Essener Hauptbahnhof und zur Innenstadt berücksichtigt. Es sind bis dorthin nur wenige Gehminuten. Auf der anderen Straßenseite ist eine Schule gelegen, welche bis mittags belegt ist.

### Sonstiges:

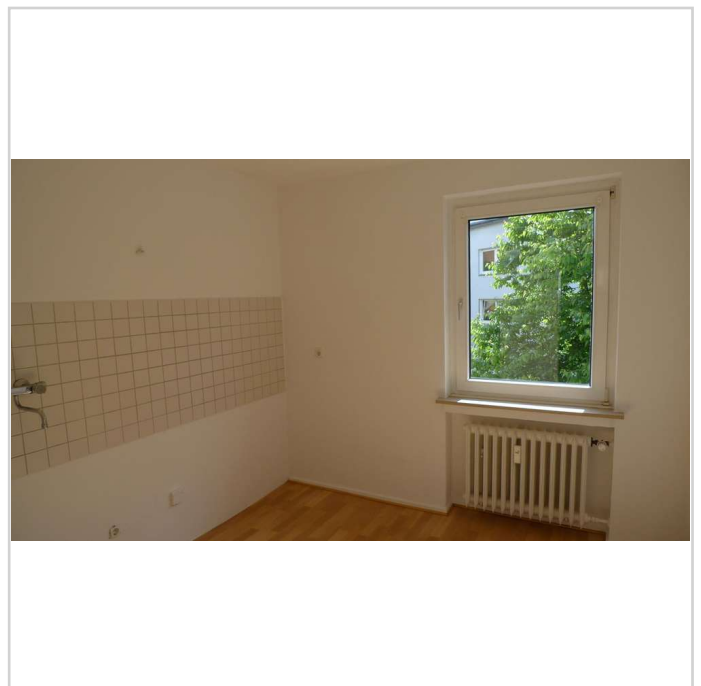
In den Nebenkosten ist die Treppenhausreinigung enthalten. Es wird ansonsten nur eine Pauschale für Wasser und Allg.Beleuchtung erhoben. Alle anderen Nebenkosten, mit Ausnahme der Heizkosten, sind bereits in der Grundmiete enthalten und werden nicht mehr abgerechnet. So besitzen Sie die höchstmögliche Planungssicherheit für Ihre Mietausgaben.

Bei Interesse bitte eine Mail / Anfrage über Immobilienscout 24 unter Angabe der Rufnummer senden.

Wir melden uns zurück. Vielen Dank!

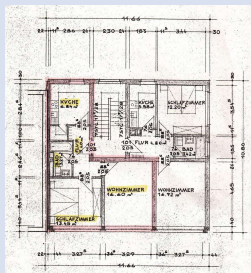


Diele



Küche

## Ruhig und doch zentral? Ja!



### Franz-Arens-Straße 8

45139 Essen

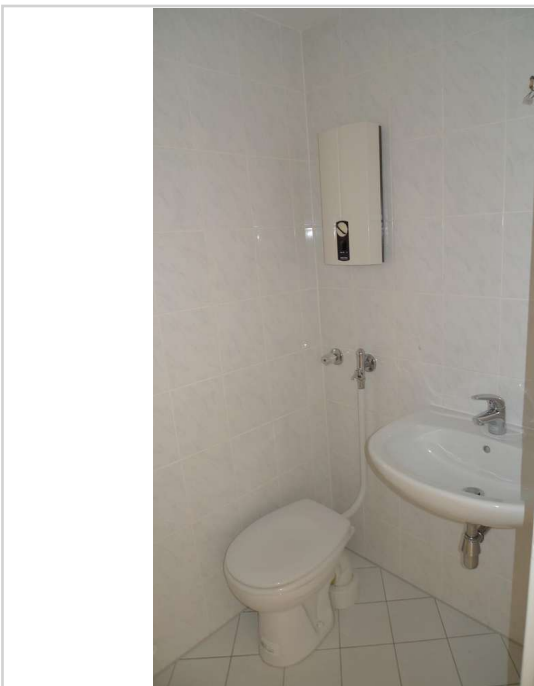
|                 |                                |
|-----------------|--------------------------------|
| Zimmer:         | 2,50                           |
| Wohnfläche ca.: | 45,56 m <sup>2</sup>           |
| Kaltmiete:      | 380,00 EUR (zzgl. Nebenkosten) |
| Gesamtmieta:    | 480,00 EUR                     |



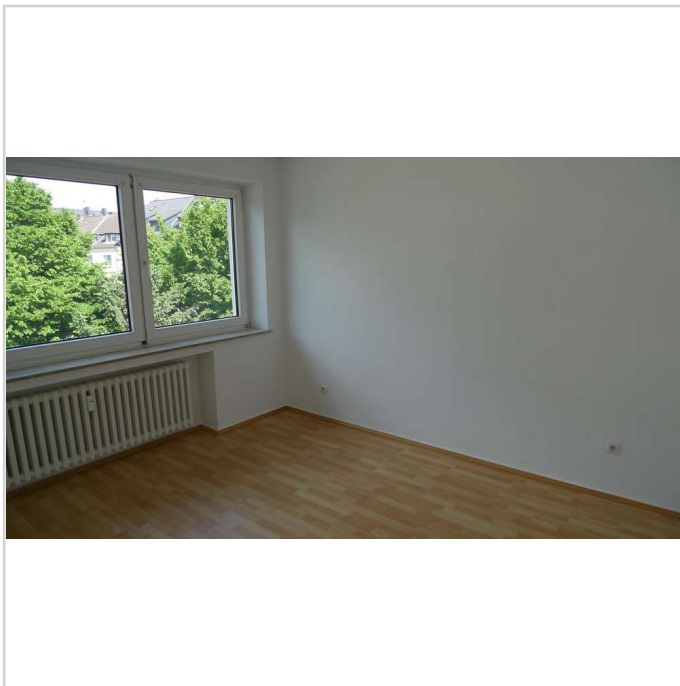
Abstellraum



Badewanne

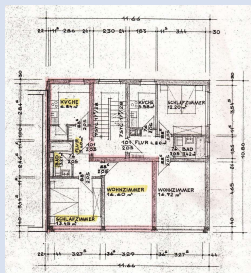


WC



Schlafen

## Ruhig und doch zentral? Ja!



### Franz-Arens-Straße 8

45139 Essen

|                 |                                |
|-----------------|--------------------------------|
| Zimmer:         | 2,50                           |
| Wohnfläche ca.: | 45,56 m <sup>2</sup>           |
| Kaltmiete:      | 380,00 EUR (zzgl. Nebenkosten) |
| Gesamtmieta:    | 480,00 EUR                     |



Schlafzimmer Rtg. Diele



Wohnen

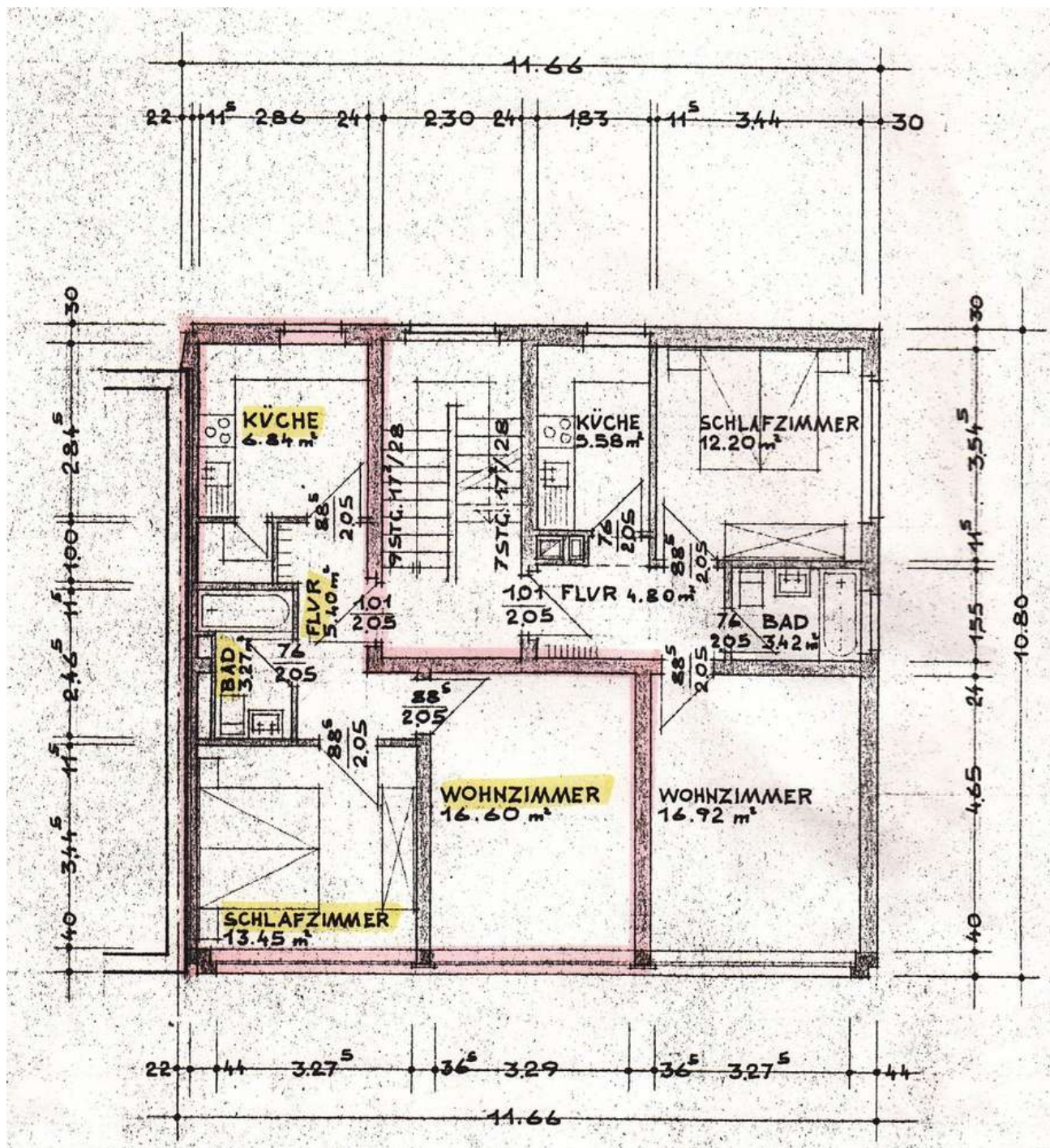


Wohnzimmer Rtg. Diele

[illegible]

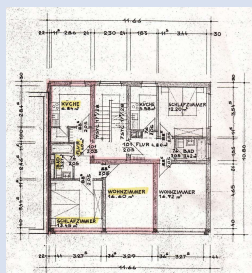
45139 Essen

|                 |                                |
|-----------------|--------------------------------|
| Zimmer:         | 2,50                           |
| Wohnfläche ca.: | 45,56 m²                       |
| Kaltmiete:      | 380,00 EUR (zzgl. Nebenkosten) |
| Gesamtmiete:    | 480,00 EUR                     |



## Grundriss

Ruhig und doch zentral? Ja!



**Franz-Arens-Straße 8**

45139 Essen

|                 |                                |
|-----------------|--------------------------------|
| Zimmer:         | 2,50                           |
| Wohnfläche ca.: | 45,56 m²                       |
| Kaltmiete:      | 380,00 EUR (zzgl. Nebenkosten) |
| Gesamtmieta:    | 480,00 EUR                     |

