



Straßenfront der Gutenbergstraße

Exposé

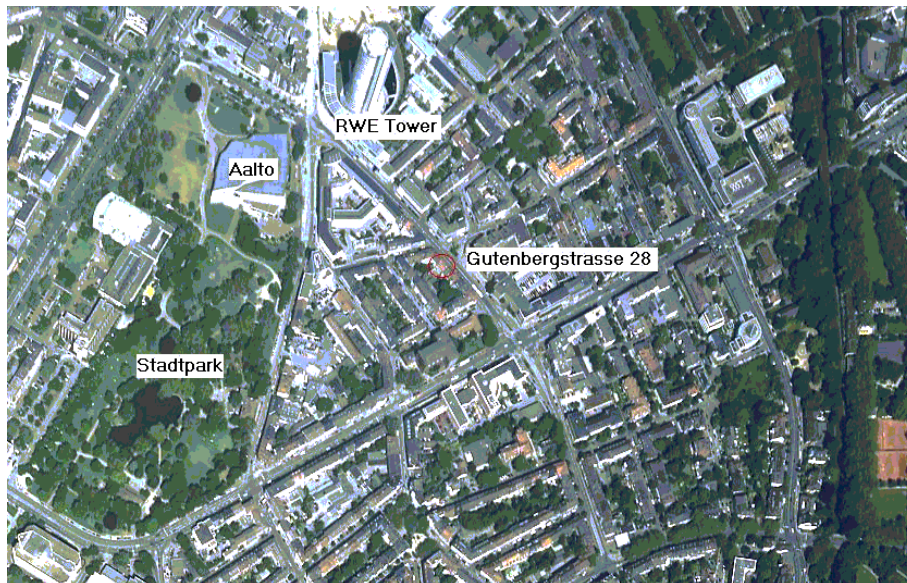
**Fünf-Zimmer-Wohnung
im 2. Obergeschoss
in der Gutenbergstraße 28
Essen-Südviertel**

Allgemeines

Das Wohn- und Geschäftshaus auf der Gutenbergstrasse im Stadtteil Südviertel wurde während des Krieges zerstört und 1958 wieder neu aufgebaut. Zwischen 2003 und 2005 wurden die Wohnungen von Grund auf saniert. Das Dach bekam einen neuen isolierten Dachstuhl, die Dachgeschosswohnung wurde komplett neu gestaltet, alle Wohnungen erhielten neue Bäder und Isolierfenster und die gesamte Fassade wurde nach den neuesten Richtlinien gedämmt und anschließend gestrichen. Nach diesen Modernisierungsarbeiten stehen in der Gutenbergstrasse hochwertig renovierte und sanierte Wohnungen zur Vermietung.

Lage

Die Gutenbergstrasse befindet sich im Stadtteil Südviertel, einem Wohn- und Büroviertel mit großzügigen Grünflächen. Nur wenige Schritte ist es zum RWE-



Tower, sowie zur HOCHTIEF AG und zur RAG. Der Stadtgarten mit 68.714 qm und dem Aalto-Theater (Oper) bilden die grüne Lunge des Essener Kerngebietes und liegen keine 5 Fuß-

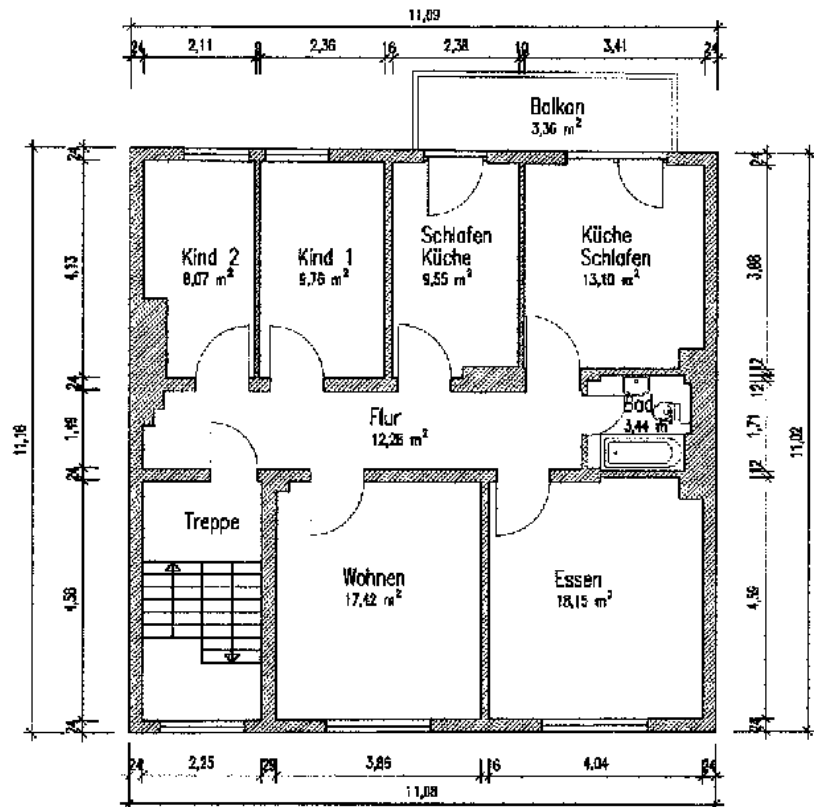
minuten von der Gutenbergstrasse 28 entfernt. Gleichzeitig wohnt man hier absolut city-nah, so sind es zum Essener Hauptbahnhof und zur Fußgängerzone im Zentrum etwa 15 Minuten zu Fuß. Die Anbindung an den ÖPNV ist sehr gut, da sich nur wenige Meter von der Haustür Bus- und Straßenbahnhaltestellen befinden. Die nächste Autobahn A40 Dortmund - Oberhausen ist ca. 2 km und die A52 Richtung Düsseldorf ist etwa 2,5 km entfernt. Eine Grundschule (Schule an der Heinickestrasse), eine Hauptschule (Goethestrasse) und zwei städtische Gymnasien (Luisenschule und an der Dammannstrasse) sind ebenfalls schnell erreichbar. Zusätzlich sind mehrere Berufskollegs im Südviertel beheimatet. Läden des täglichen Bedarfs liegen auf der anderen Straßenseite. Die Gutenbergstraße ist ideal für alle jüngeren und älteren Menschen, die gern zentral leben und gleichzeitig auf einem Süd-Balkon Ruhe tanken wollen.

Die Wohnung im 2. Obergeschoss

Fünf-Zimmer-Wohnung frisch saniert mit neuen Isolierfenstern, Balkon und Bad mit gut **93 m²** Wohnfläche bestehend aus:

Kinder- oder Arbeitszimmer, Parkett	8,07 m ²
Kinder- oder Arbeitszimmer, Parkett	9,76 m ²
Küche oder Schlafzimmer, Parkett	9,55 m ²
Küche oder Schlafzimmer, hochwertiger PVC	13,10 m ²
Badezimmer mit Duschwanne, Fliesen	3,44 m ²
Esszimmer, Parkett	18,15 m ²
Wohnzimmer, Parkett	17,42 m ²
Diele, Parkett	12,28 m ²
Süd-Balkon	6,72 m ²

Zusätzlich gehört zu der Wohnung ein abschließbarer Kellerraum. In zwei Zimmern der Wohnung befinden sich TV-Kabelanschlüsse. Laut Telekom ist für die Gutenbergstrasse T-DSL verfügbar. Parkmöglichkeiten für Autos gibt es direkt vor dem Haus, alternativ kann eine Garage für 32,00€ pro Monat mit direktem Zugang zum Hinterhof angemietet werden. Im Hinterhof ist ein überdachter Abstellplatz für Fahrräder. Der Hinterhofgarten kann von den Mietern mitgenutzt werden. Es besteht bei Bedarf auch die Möglichkeit, einen Sandkasten aufzustellen. Die Gartenpflege ist in den Nebenkosten enthalten. Die Wohnung ist mit einer Gegensprechanlage ausgestattet. Eine Waschküche mit Anschlussmöglichkeiten für eine Waschmaschine und einen Trockner je Wohnung ist im Keller. Die Wohnung wird direkt vom Eigentümer vermietet.



Die Wohnung ist ab dem 01. März 2007 zu vermieten.

Der Mietpreis beträgt 550,00 € plus 180,00 € Nebenkosten*.

Bei Bezug wird eine Kautions in Höhe von zwei Monatsmieten (1.100,00 €) fällig.

* In den Nebenkosten sind Heizung, Wassergeld, Warmwasserzufuhr, Entwässerung, Gartenpflege, Grundsteuer, Versicherungen, Schornsteinfeger, Hauswart, Müllabfuhr und Treppenhausbeleuchtung enthalten.

Kontakt

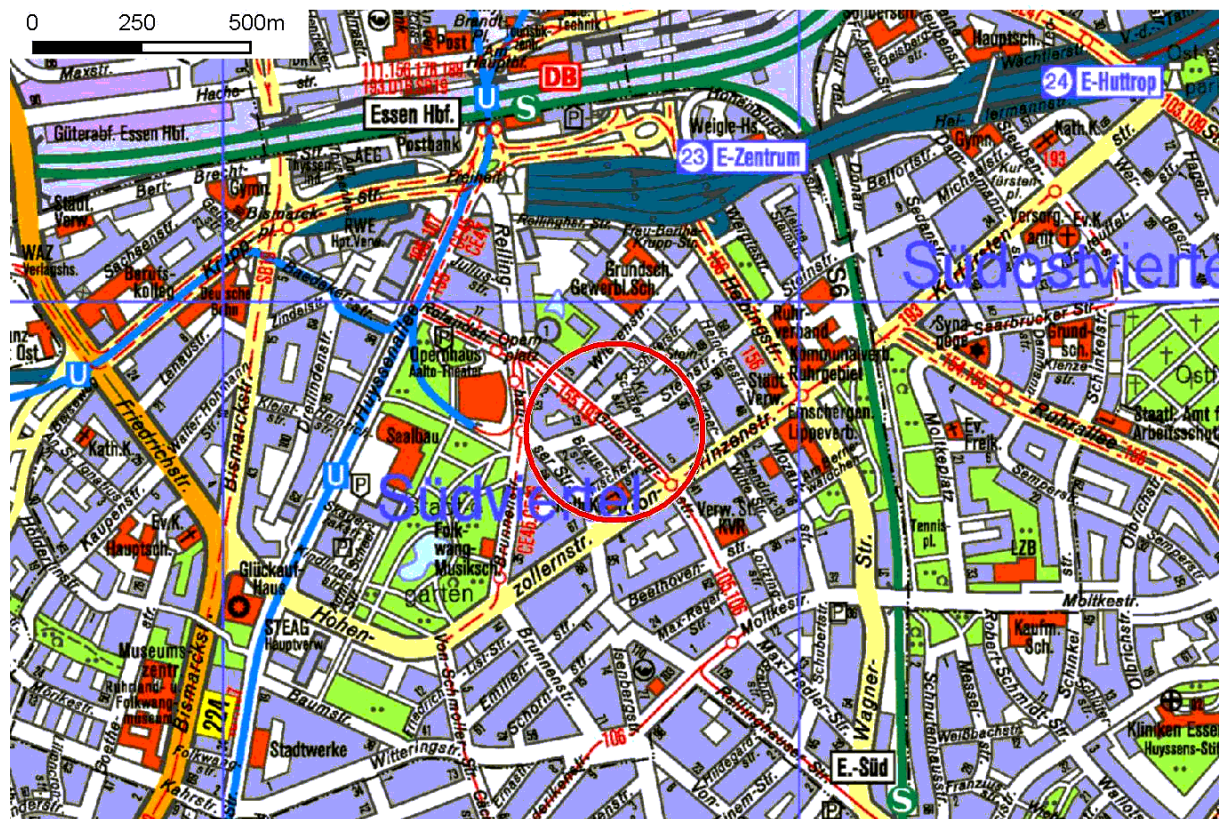
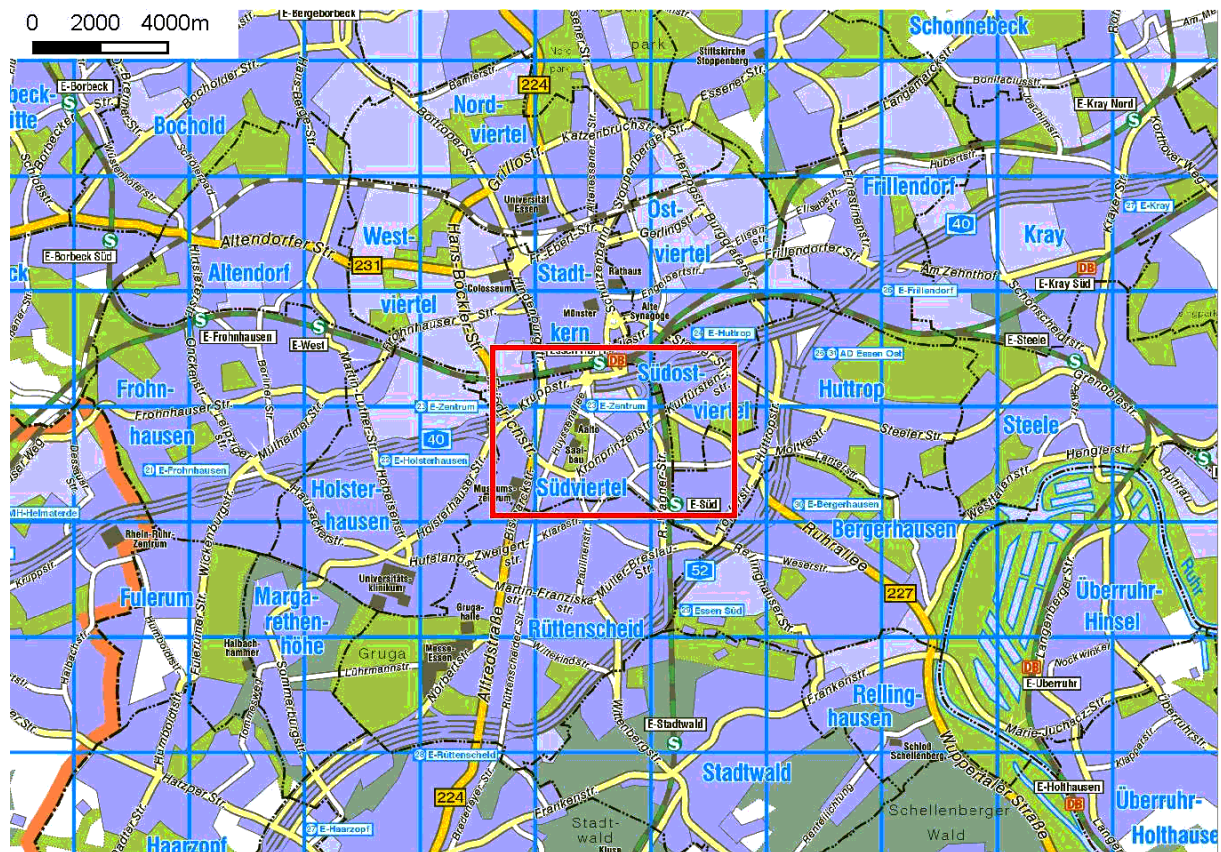
Familie Wendt

Telefon 0228 / 9440157

<http://www.hsw-immobilienverwaltung.de>

© 2007, Klaus-Martin Wendt

Auszug aus dem Stadtplan der Stadt Essen



18.12.2002 (c) Stadt Essen Amt für Vermessung, Kataster und Stadterneuerung www.essen.de