

Allrounder in Bestlage von Rüttenscheid!

45130 Essen, Haus zum Kauf

Objekt ID: MM-005857



Wohnfläche ca.: **463,18 m²** - Zimmer: **19** - Kaufpreis: **1.590.000 EUR**



Allrounder in Bestlage von Rüttenscheid!

Objekt ID	MM-005857
Objekttyp	Haus
Adresse	45130 Essen
Etagen im Haus	4
Wohnfläche ca.	463,18 m ²
Nutzfläche ca.	93 m ²
Vermietbare Fläche ca.	463,18 m ²
Grundstück ca.	342 m ²
Zimmer	19
Terrassen	1
Heizungsart	Fernwärme
Baujahr	1952
Zustand	modernisiert
Ausstattung	gehoben
Bauweise	Massiv
Status	vermietet
Stellplätze gesamt	1
Garage	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dusche, Garage, Garten/Gartennutzung, Keller, Massivbauweise, Tageslichtbad, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. Mehrwertsteuer
Kaufpreis	1.590.000 EUR



Objektbeschreibung

Rarität in Rüttenscheid!

Diese charmante Liegenschaft mit Townhouse Charakter und Altbaucharme mitten in Rüttenscheid bietet nicht nur eine ideale Kombination aus Wohnen und Arbeiten, sondern auch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Eigennutzer, Vermieter und Kapitalanleger, welche eine Liegenschaft in Bestlage von Essen-Rüttenscheid suchen.

Das im Jahr 1952 in Massivbauweise errichtete Objekt besticht mit ca. 464 m² vermietbarer Fläche, fünf modernen Wirtschaftseinheiten und einem ca. 342 m² großen baulastfreien Grundstück.

Eine zuletzt als Büro genutzte Fläche, offeriert Ihnen auf ca. 107 m² Fläche fünf gut geschnittene Räume und einen durchdachten Grundriss.

Diese Einheit bietet vielfältiges Potenzial für eine Umnutzung als Eigentümerwohnung. Auch die weitere Verwertung als moderne Praxis- oder Bürofläche wäre hier ideal darstellbar.

Diese Fläche steht dem neuen Eigentümer unmittelbar nach Erwerb zur Verfügung.

Ein weiteres Geschoss ist seit 2008 gewinnbringend an eine Praxis im Gesundheitswesen vermietet. Auch diese Fläche offeriert Ihren Mietern auf ca. 115 m² Fläche fünf gepflegte Räumlichkeiten, welche im Einzugsjahr des Mieters letztmalig renoviert worden sind.

Ein besonderes Highlight des Objektes bildet das 3. Obergeschoss. Die ehemalige Eigentümerwohnung besticht auf ca. 120 m² Wohnfläche mit einer exklusiven Ausstattung, hochwertigen Einbauschränken, lichtdurchfluteten Räumen und einer Loggia auf der gesamten Breite des Gebäudes.

Beim Eintritt offeriert Ihnen eine geräumige Diele Zugang zu allen Räumlichkeiten der Wohnung. Zu Ihrer Rechten separieren sich gelungen ein großer Wohnbereich sowie ein Arbeitsbereich ab. Beide Räume sind mit Echtholzparkett und maßgefertigten Einbauten versehen. Die große Loggia ist sowohl über den Wohn- als auch über den Schlafbereich zu begehen. Von der Diele aus bringt Sie ein kleiner Flur in Ihren privaten Schlafbereich mit angegliedertem Ankleidezimmer. Das Masterbadezimmer ist zeitlos gefliest und überzeugt mit Philippe Starck Einbauten und ist mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet.

Die geräumige Küche bietet genügend Platz für einen schönen Essbereich und ist derzeit mit einer wertigen, im Kaufpreis enthaltenen, Einbauküche versehen. Komplettiert wird das Wohnungsangebot durch ein Gäste- WC.

Auch diese Einheit steht derzeit leer und könnte direkt nach Erwerb durch den Eigentümer bezogen werden.

Das 2013 umfassend renovierte 4. Obergeschoss ist ebenfalls gewinnbringend vermietet und bietet bei einem nahezu identischen Grundriss auf ca. 120 m² eine moderne Raumaufteilung sowie einen weiteren Balkon mit Südausrichtung.

Abgerundet wird das Gesamtangebot durch eine lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung mit ca. 85 m² Wohnfläche. Seit 2002 vermietet erwarten Sie 2,5 gut geschnittene Räume, eine Küche, eine Diele und ein Tageslichtbad mit Dusche. Besonders hervorzuheben ist der gemütliche Wohn- und Essbereich mit Anbindung an einen Südbalkon.

Kontinuierliche Renovierungen und Modernisierungen, einschließlich einer energetisch effizienten Fernwärmeheizung, machen dieses Mehrfamilienhaus zu einer soliden Investition mit unzähligen



Verwertungsmöglichkeiten.

Eine ca. 45 m² große Garage mit direktem Zugang zum Garten ist ebenfalls im Kaufpreis enthalten. Mit Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieter haben wir auf die Beifügung weiterer Bildaufnahmen verzichtet.

Wir konnten Ihr Interesse wecken? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute ihren persönlichen Besichtigungstermin!

Ausstattung

- Hervorragende Wohnlage von Essen Rüttenscheid
- Ideale Verkehrsanbindung
- Gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus
- Ideal für Mix aus Eigennutz & Vermietung
- Ursprungsbaujahr 1952
- Altbaucharme
- Townhauscharakter
- Ideal für Wohnen & Arbeiten
- Ca. 464 m² vermietbare Gesamtfläche
- Ca. 342 m² Grundstücksfläche
- Bodenrichtwert: 540,00 €
- 5 gut geschnittene Wirtschaftseinheiten
- Massivbauweise
- Gewerbeeinheit ca. 106 m² (sofort verfügbar)
- Gewerbeeinheit ca. 115 m²
- 3. Obergeschoss ca. 120 m² (sofort verfügbar)
- 4. Obergeschoss ca. 120 m²
- Dachgeschoss ca. 85,5 m²
- Jahresnettokaltmiete IST bei Vermietung der freistehenden Flächen: ca. 67.776 €
- 1 Doppelgarage ca. 45 m² (sofort verfügbar)
- Gartenzugang aus der Garage
- Keller
- Dach erneuert Ende ca. 70er/80er Jahre
- Dachgeschoss ausgebaut 1984
- Fassaden Anstrich Ende der 90er Jahre
- Fernwärme 1984 (Vermieterfreundlich)
- 1. und 2. OG umfassende Renovierungen in 2008
- 3. OG umfassende Renovierung 2001
- Hochwertige Einbauschränke in den Fluren
- Hochwertiger Einbauschränk im Masterbad
- 4. OG umfassende Renovierung 2013
- Einkaufsmöglichkeiten vor der Haustür
- Hervorragende Wohnungsgrößen für Langzeitvermietungen
- Frei von Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs
- Frei von Baulasten



Sonstiges

Die Informationen über die angebotenen Immobilien sind nur für den Interessenten bestimmt und müssen streng vertraulich behandelt werden. Die Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ist ohne unsere ausdrückliche Genehmigung nicht erlaubt. Bei Zuwiderhandlung haften Sie für die uns entgangene Provision und sind gegebenenfalls auch für weitere eingetretene Schäden schadenersatzpflichtig. Dieser Nachweis gilt für ein Jahr. In dieser Zeit sind Sie uns gegenüber provisionspflichtig auch dann, wenn Sie dieses Objekt über einen anderen Makler oder direkt vom Eigentümer erwerben.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	08.10.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1984
Primärenergieträger	Fernwärme
Endenergiebedarf	130,90 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	E



Lage

Die vorliegende Immobilie befindet sich in einer exzellenten Lage unmittelbar an die Rüttenscheider Straße angrenzend. Rüttenscheid zeichnet sich durch seine lebendige Atmosphäre, eine erstklassige Infrastruktur und eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten aus. Diese begehrte Lage bietet nicht nur urbanen Komfort, sondern auch eine unmittelbare Nähe zu verschiedenen Annehmlichkeiten.

Die Infrastruktur der direkten Umgebung präsentiert sich äußerst vielfältig mit einer breiten Auswahl an Geschäften, Supermärkten, Apotheken und Banken. Einkaufsstraßen laden zum Flanieren und Einkaufen ein, während die gastronomische Vielfalt der Restaurants und Cafés für kulinarische Abwechslung sorgt.

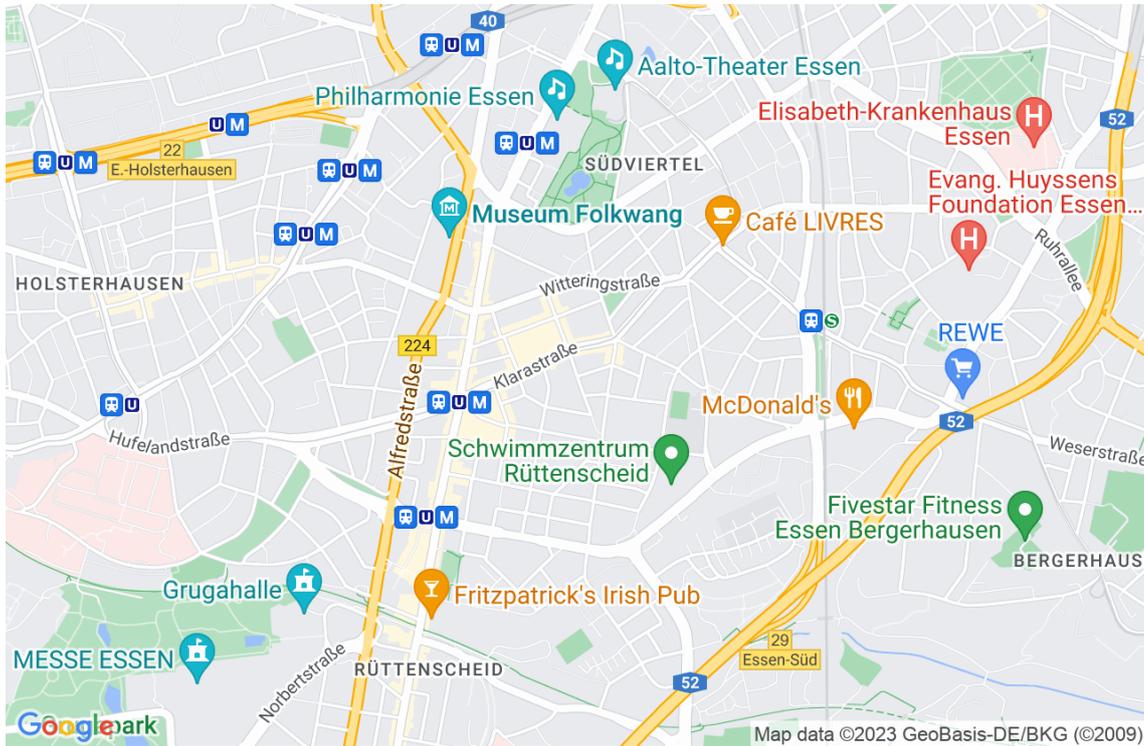
Die optimale Verkehrsanbindung ermöglicht es den Bewohnern, das Essener Stadtzentrum sowie angrenzende Stadtteile schnell und unkompliziert zu erreichen. Die Autobahnen A40 und A52 sind gut erreichbar, und eine effiziente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr durch Busse und Straßenbahnen ist gegeben.

Rüttenscheid bietet darüber hinaus eine breite Palette an Freizeitmöglichkeiten. Parks und Grünflächen laden zu erholsamen Spaziergängen ein, während kulturelle Einrichtungen wie Theater, Kinos und Museen für abwechslungsreiche Unterhaltung sorgen. Die Nähe zum Grugapark und zum Baldeneysee bietet ideale Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten und Erholung in der Natur.

Für Familien stehen verschiedene Bildungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe zur Verfügung, darunter Kindergärten, Schulen und Hochschulen, die eine optimale Bildungsinfrastruktur gewährleisten.

Die attraktive Lage von Rüttenscheid macht diese Immobilie nicht nur zu einer soliden Investition, sondern auch zu einem idealen Ort für ein komfortables und urbanes Wohnen. Die Kombination aus urbanem Lebensstil, einer lebendigen Umgebung und einer ausgezeichneten Infrastruktur verleiht dieser Adresse einen besonderen Charme.







Ansicht Treppenhaus



Ansicht Wohnbereich 3. Obergeschoss



Weitere Ansicht Wohnbereich 3. Obergeschoss



Ansicht Arbeitsbereich 3. Obergeschoss



Ansicht Loggia 3. Obergeschoss

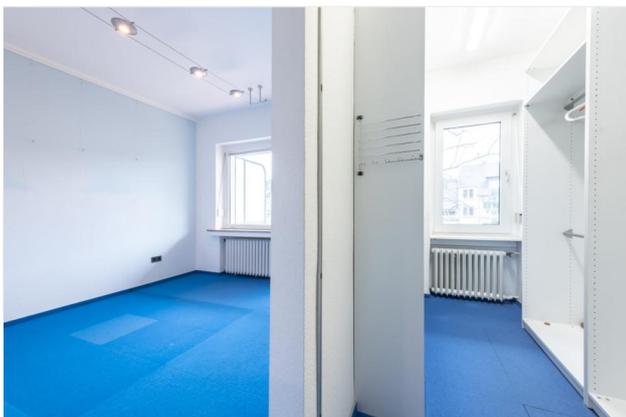




Weitere Ansicht Loggia 3. Obergeschoss



Ansicht Diele 3. Obergeschoss



Ansicht Schlaf- und Ankleidebereich 3. Oberge



Ansicht Küche 3. Obergeschoss



Ansicht Master Bad 3. Obergeschoss



Weitere Ansicht Master Bad 3. Obergeschoss





Weitere Ansicht Master Bad 3. Obergeschoss



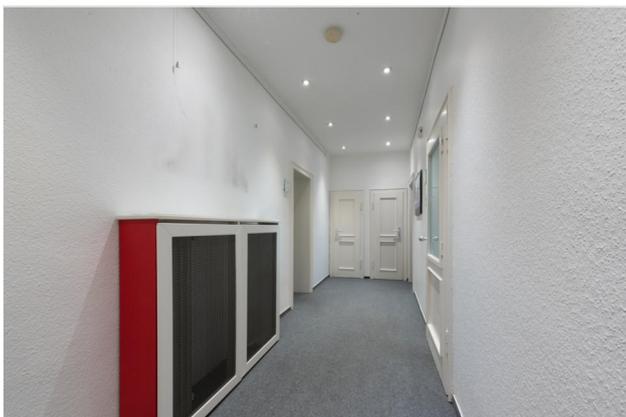
Ansicht Gäste-WC 3 . Obergeschoss



Ansicht Treppenhaus



Ansicht Empfangsbereich



Ansicht Eingangsbereich



Weitere Ansicht Eingangsbereich





Ansicht Empfangsbereich



Ansicht weitere Büroräumlichkeit



Ansicht Terrasse



Ansicht Räumlichkeit



Rückwärtige Gebäudeansicht



Weitere Rückwärtige Ansicht

