

Dolce- Vita in Rüttenscheid!

45131 Essen / Rüttenscheid, Dachgeschosswohnung zur Miete

Objekt ID: MM-002439



Wohnfläche ca.: **106 m²** - Zimmer: **3,5** - Kaltmiete: **1.295,00 EUR**



Dolce- Vita in Rüttenscheid!

Objekt ID	MM-002439
Objekttypen	Dachgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	45131 Essen / Rüttenscheid Nordrhein-Westfalen
Wohnfläche ca.	106 m ²
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Separate WC	1
Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1957
Zustand	Erstbezug
Ausstattung	gehoben
Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Dusche, Einbauküche, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Massivbauweise, Separates WC
Kaution	3.000,00 EUR
Kaltmiete	1.295,00 EUR
Miete pro m ²	12,22 EUR
Betriebskosten brutto	300,00 EUR
Warmmiete	1.595,00 EUR (Heizkosten enthalten)



Objektbeschreibung

In zentraler Lage von Essen-Rüttenscheid befindet sich diese im Jahre 2021 im Rahmen eines Dachgeschossausbaus geschaffene Einheit im vierten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses.

Die Einheit besticht mit lichtdurchfluteten Räumen und hochwertigen Materialien. Auf ca. 106 m² Wohnfläche können Sie sich Ihre Wohnträume verwirklichen.

Im Eingangsbereich der Einheit gliedert sich nebst einer kleinen Garderobennische ein Tageslicht Gäste-WC gelungen in den Grundriss ein. Der Eingangsbereich öffnet sich in eine großzügige offene Küche. Diese ist seitens des Eigentümers mit einer modernen Einbauküche ausgestattet worden. Weiße Hochglanzfronten, eine anthrazitfarbene Arbeitsplatte und hochwertige Elektrogeräte nebst Induktionskochfeld lassen keine Wünsche offen.

Der ca. 37 m² Wohn- und Essbereich ist lichtdurchflutet. Hier kommen gerade Liebhaber des offenen und vor allem hochwertigen Wohnens auf Ihre Kosten. Ein Echtholzparkettboden, feinverspachtelte Wände und große Fensterfronten mit elektrischen Rollläden werden Sie begeistern. Im Wohnbereich gliedert sich eine Nische ein, welche ideal als Arbeitsbereich genutzt werden kann. Zwei gut geschnittene Schlafräume offerieren Ihnen viele individuelle Stellmöglichkeiten für Ihr Mobiliar.

Ein wahres Highlight bildet das Tageslichtbadezimmer. Dieses ist mit einer großen barrierearmen Dusche mit Duschrinne ausgestattet. Diese separiert sich durch ein wertiges feststehendes Glaselement ab. Einen besonderen Luxus zaubert eine eingebrachte Sauna in das Badezimmer.

Das Angebot der Wohnung wird durch einen großen Abstellraum abgerundet. In diesem finden Ihre Waschmaschine und Ihr Trockner ihren Platz. Ein Kellerraum ist ebenfalls vorhanden. Die Beheizung des Objektes erfolgt über eine Gas-Brennwerttherme aus 2021.

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

Ausstattung

- Zentrale Lage von Essen-Rüttenscheid
- Ideale Verkehrsanbindungen
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus
- 2021 geschaffener Dachgeschossausbau
- 4. Obergeschoss
- Ca. 106 m² Wohnfläche
- 3,5 Zimmer
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Nische im Wohnbereich ideal für einen Arbeitsbereich
- Zwei gut geschnittene Schlafbereiche
- Echtholzboden
- Feinverspachtelte Wände
- Led- Deckenspots
- Netzwerkverkabelungen in allen Räumen



- Hochwertige moderne Einbauküche
- Weiße Hochglanzfront
- Induktionskochfeld
- Backofen und Spülmaschine
- Elektrische Rollläden
- Gira Touch-Lichtschalter
- Tageslicht Hauptbadezimmer
- Barrierearme Dusche mit Duschrinne
- Sauna im Badezimmer
- Tageslicht Gäste-WC
- Buderus Gas-Brennwertheizung
- Kellerraum

Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung vorbehalten. Aufgrund des Gesetzes über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz - GwG) von 2008 sind wir im Zuge der allgemeinen Sorgfaltspflicht dazu verpflichtet, spätestens wenn Kaufinteresse bekundet wird, Ihre Personalien zu überprüfen und dies auch dem Gesetzgeber gegenüber nachzuweisen. Bitte haben Sie daher Verständnis, dass wir eine Kopie Ihres Personalausweises anfertigen müssen. Diese sowie sämtliche Daten werden durch uns selbstverständlich streng vertraulich behandelt. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen des Kunden ist der Sitz unserer Firma. Ist der Kunde Kaufmann im Sinne des HGB ist Gerichtsstand der Sitz unserer Firma.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	27.11.2028
Baujahr	1957
Primärenergieträger	Gas



Lage

Diese Wohnung liegt mitten im beliebten und belebten Essener Stadtteil Rüttenscheid. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs finden sich in unmittelbarer Nähe und die Rüttenscheider Straße lädt mit zahlreichen Fachgeschäften und toller Gastronomie zum Verweilen ein. Arztpraxen, Krankenhäuser und Banken sind ebenfalls vorhanden. Zweimal in der Woche findet auf dem schönen Rüttenscheider Markt ein Wochenmarkt statt. In der Nähe sind Grund- und Realschulen, zwei Gymnasien und mehrere Kindergärten ansässig. Das Messegelände sowie der beliebte Grugapark, der alle Freizeitmöglichkeiten bietet, sind in wenigen Minuten erreichbar. Die U-Bahn-Station liegt quasi direkt vor der Tür und die Innenstadt sowie der Hauptbahnhof sind in wenigen Minuten erreicht. Die Anbindung an die Autobahnen A 40 und A 52 ist optimal. Der Flughafen Düsseldorf liegt nur 15 Autominuten entfernt, den Flughafen Köln erreichen Sie in 45 Minuten.





Ansicht Wohn-und Essbereich



Ansicht Nische Arbeitsbereich



Ansicht offene Küche



Impressionen Küche



Weitere Ansicht offene Küche 1





Impressionen Küche



Impressionen Küche



Impressionen Küche



Ansicht Kinder- oder Arbeitszimmer



Ansicht Schlafbereich



Ansicht Hauptbadezimmer





Weitere Ansicht Hauptbadezimmer



Ansicht Hauptbadezimmer mit Sauna



Weitere Ansicht Badezimmer mit Sauna



Impressionen Sauna



Impressionen Sauna



Impressionen Sauna 2





Ansicht Tageslicht Gäste - WC



Ansicht Abstellbereich / Waschen

