

## Exklusiver Wohnraum in Essen-Rüttenscheid

45130 Essen, Dachgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: MM-002598



Wohnfläche ca.: **150 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **765.000 EUR**



## Exklusiver Wohntraum in Essen-Rüttenscheid

Objekt ID	MM-002598
Objekttypen	Dachgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	(Rüttenscheid) 45130 Essen Nordrhein-Westfalen
Etage	2
Etagen im Haus	1
Wohnfläche ca.	150 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	60 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Separate WC	2
Terrassen	2
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Ausstattung	gehoben
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	2
Tiefgaragenstellplätze	10.000 EUR (Anzahl: 2)
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Balkon/Terrasse Nordost, Balkon/Terrasse Südwest, Dusche, Einbauküche, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Kamin, Keller, Massivbauweise, Offene Küche, Personenaufzug, Seniorengerecht, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % zzgl. MwSt.
Hausgeld	300 EUR



Kaufpreis

765.000 EUR

---



## Objektbeschreibung

In zentraler und dennoch ruhiger Lage von Essen-Rüttenscheid befindet sich diese ca. 134 m<sup>2</sup> große Wohnung im dritten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit vier Parteien. Die im Jahr 2014 erbaute Liegenschaft besticht mit einem hervorragenden Design und einer gehobenen Ausstattungsqualität. Die Wohnung ist komfortabel über einen Personenaufzug mit direktem Zugang in die Wohneinheit zu erreichen. Hier empfängt Sie ein gemütlicher Eingangsbereich in welchem sich ideal eine Garderobe unterbringen lässt. Eine angedeutete Diele offeriert Ihnen Zugang zu allen Räumen des Objekts. Zwei nebeneinander liegenden Räume, welche durch einen Balkon verbunden sind, separieren sich beim Betreten der Einheit zu Ihrer Rechten ab. Ein gelungener Schnitt lässt vielseitige Nutzungsmöglichkeiten beispielsweise für die Einrichtung von Kinder- oder Arbeitszimmern zu. Im weiteren Verlauf der Diele fügen sich das Hauptbadezimmer, ein zusätzliches WC mit ebenerdiger Dusche sowie der Hauptschlafbereich gelungen in den Grundriss ein.

Das Hauptbadezimmer besticht durch eine hervorragende Größe und ein gelungen zeitloses Farbkonzept. Eine ebenerdige Dusche mit hochwertigem Glaselement sowie eine Badewanne runden das Angebot des Tageslichtbadezimmers ab. Ein weiteres Badezimmer mit ebenerdiger Dusche liegt neben dem Hauptschlafbereich. Gemütliche Schrägen, ausreichend Stellfläche für Schrank- und Kommodenelemente sowie ein kleiner französischer Balkon warten hier auf Sie!

Ein Raum zum Verlieben bildet der großzügig projektierte Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Hier lässt sich eine große Couchlandschaft und Ihr Mobiliar ideal platzieren. Ein futuristisch designer Kamin zaubert gerade an kalten Tagen viel Gemütlichkeit in den Raum und lässt die Herzen von Kaminliebhabern höherschlagen. Von hier aus erreichen Sie eine große Dachterrasse in Südostausrichtung, welche ruhig zur Rückseite des Gebäudes liegt. Eine elektrische Markise sowie einzeln programmierbare elektrische Rollläden runden das Angebot ab. Abgetrennt durch eine Leichtbauwand separiert sich der Koch- und Essbereich gelungen ab. Die bereits seitens der Eigentümer eingebrachte Einbauküche offeriert Ihnen viel Arbeitsfläche und präsentiert sich wertig in einem zeitlosen Design. Auch der Essbereich offeriert ein hervorragendes Platzangebot, sodass hier eine große Tafel ideal platziert werden kann.

Zum Angebot gehören neben den zwei Tiefgaragenstellplätzen, eine Kellerräumlichkeit, eine gemeinschaftlich genutzte Waschküche sowie die Möglichkeit der Nutzung eines kleinen Gemeinschaftsgarten. Komfortabel erreichen Sie aus dem Untergeschoss in welchem sich die Tiefgaragenstellplätze befinden, über den Fahrstuhl die Wohnung.

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

## Ausstattung

- Gepflegtes 4-Parteienhaus Baujahr 2014
- Seitenstraßenlage von Essen-Rüttenscheid
- Zwei Tiefgaragenstellplätze
- Aufzug mit Zugang in die Wohnung
- Videogegensprechanlage



- Ca. 134 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4-Zimmer
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Offene Küche
- Hochwertige Einbauküche nebst Elektrogeräten
- Gemütlicher Echtholzparkettboden
- Fußbodenheizung
- Kamin
- Dachterrasse in Südostausrichtung
- Elektrische Rollläden
- Elektrische Markise
- Drei Schlafräume
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche und Wanne
- Zwei ebenerdige Duschen mit Duschrinnen und Glaselementen
- Ca. 60 m<sup>2</sup> Abstellfläche im Spitzboden
- Kellerraum
- Gartenanteil mit gemeinschaftlicher Nutzungsmöglichkeit

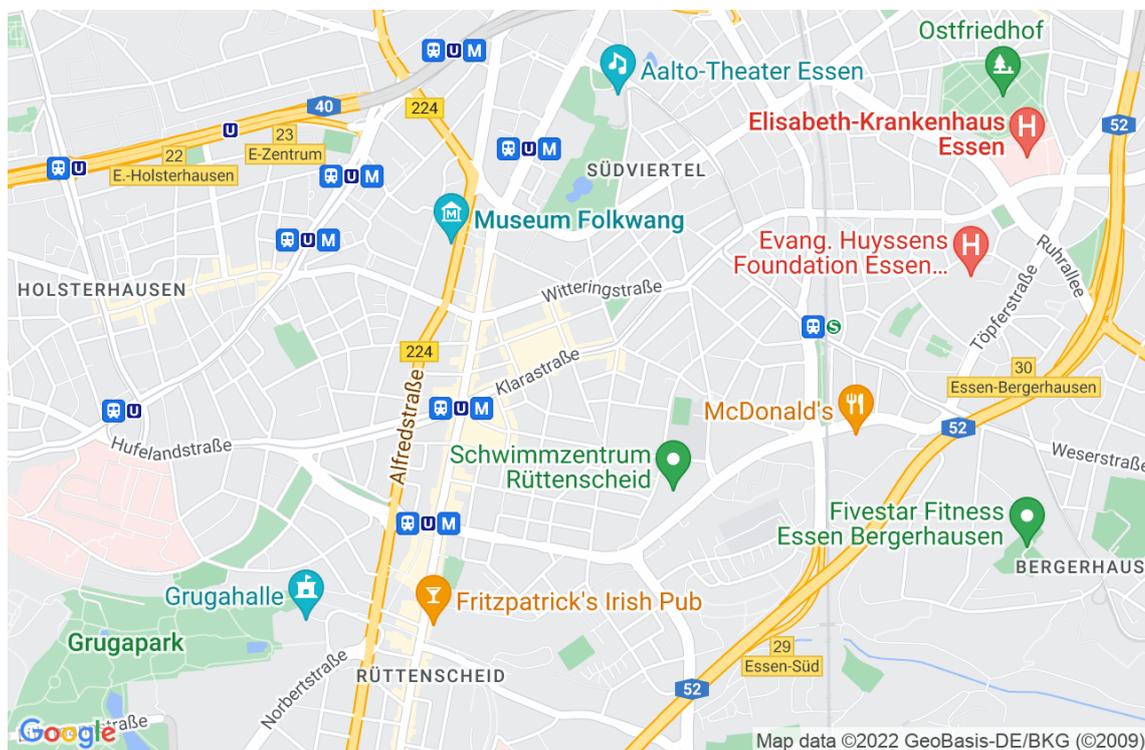
## Sonstiges

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.



## 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.





Terrasse 1



Wohnzimmer



Badezimmer



Exklusiver Wohnraum



Essbereich



IMPRESSION





Küche



Küche



IMPRESSION



Küche



Küche



IMPRESSION





IMPRESSION



Kinderzimmer 1



IMPRESSION



Terrasse 1



Kinderzimmer 2



IMPRESSION





Badezimmer



IMPRESSION



Badezimmer



IMPRESSION



Badezimmer

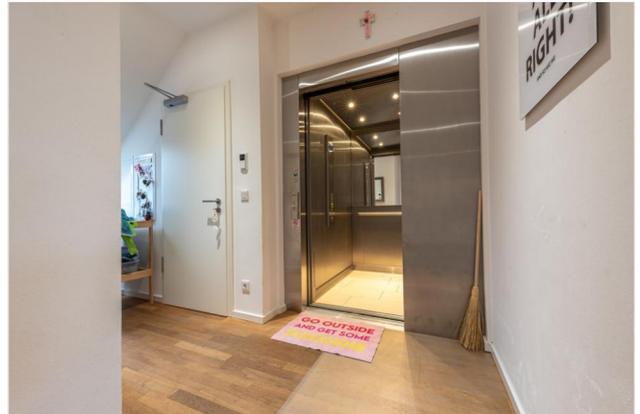


IMPRESSION





Schlafzimmer



Aufzug



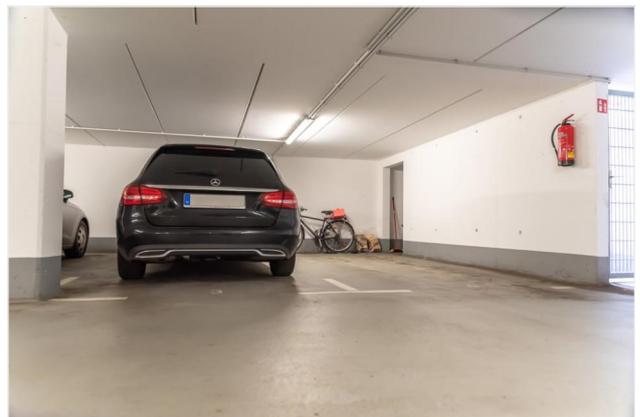
Terrasse 2



Flur



Treppenhaus



Tiefgarage

