

Gemütlichkeit in Rüttenscheid!

45131 Essen / Rüttenscheid, Dachgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: MM-005355



Wohnfläche ca.: **67,99 m²** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **210.000 EUR**



Gemütlichkeit in Rüttenscheid!

Objekt ID	MM-005355
Objekttypen	Dachgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	(Rüttenscheid) 45131 Essen / Rüttenscheid Nordrhein-Westfalen
Wohnfläche ca.	67,99 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1900
Zustand	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung / Merkmale	Dusche, Keller, Massivbauweise
Käuferprovision	3,57 % inkl. Mehrwertsteuer
Hausgeld	308 EUR
Kaufpreis	210.000 EUR



Objektbeschreibung

Gemütliche Eleganz im Rüttenscheider Altbau....

In hervorragender Wohnlage von Essen Rüttenscheid liegt diese ca. 68,00 m² große Wohnung im Dachgeschoss eines charmanten im Jahr 1900 erbauten Mehrfamilienhauses. Eine schöne Jugendstilfassade, hohe Decken und ein hervorragender pflegezustand fallen bereits sofort beim Betreten der Liegenschaft ins Auge.

Die schöne Wohnung selbst, überzeugt mit allem, was das Herz begehrt. Die rund 68,00 m² Wohnfläche verteilen sich auf ein Schlafzimmer, ein Kinder-/Gäste-/Arbeitszimmer sowie ein großes Wohn- und Esszimmer. Der Wohn- und Essbereich ist hervorragend geschnitten und bietet durch große Gauben eine gute Belichtung und viele individuelle Stellflächen für Ihr Mobiliar. Eine zweizeilige Küche und ein stilvoll im Jahr 2021 modernisiertes Badezimmer mit bodengleicher Dusche runden dieses gelungene Wohnungsangebot ab. Selbstverständlich gehört auch ein eigener, abschließbarer Kellerraum zum Angebot.

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

Ausstattung

Folgende Ausstattungsmerkmale haben wir für Sie wie folgt notiert:

- Beste Lage von Essen Rüttenscheid
- Ruhige Lage 1 min fußläufig auf die RÜ
- Charmanter Rüttenscheider Altbau
- Sanierte Altbaufassade
- Baujahr ca. um 1900
- Nachhaltige Sanierungen
- Dachgeschosswohnung
- Saniertes gedämmtes Dach
- Ca. 68,00 m² Wohnfläche
- 3-Raum Wohnung
- Großer Wohn- und Essbereich
- Echtholzparkett
- 2-Schlafräume
- Modernisiertes Badezimmer mit bodengleicher Dusche (2021)
- Gas-Zentralheizung von ca. 2015
- Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer
- Dachsanierung inkl. Dämmung 2019
- Kunststoffenster 2-Fach verglast
- 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	07.03.2031
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1910
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	141,00 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	E



Lage

Essen-Rüttenscheid erfährt bei Jung und Alt, bei Singles und Familien große Beliebtheit als Lebensmittelpunkt. Durch seine zentrale Lage und dennoch viel Grün vor der Haustür sind einerseits kurze Wege zur Arbeit aber auch verschiedene Möglichkeiten zur sportlichen Aktivität und Freizeitgestaltung im Grünen miteinander vereinbar.

Die hier angebotene Eigentumswohnung befindet sich einer Nebenstraße zur sehr beliebten und hochfrequentierten Rüttenscheider Straße. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Arztpraxen, Banken und verschiedene Bars und Cafés sind fußläufig erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV ist bestens, ebenso die Erreichbarkeit des überregionalen Autobahnnetzes der A52 in die Richtungen Düsseldorf/Bochum/Dortmund.

Überzeugen Sie sich doch selbst einmal von dieser Super-Lage.





Ansicht Essbereich



Ansicht Diele



Ansicht Badezimmer



Grundriss

