

## Fussläufig zur RÜ!

45131 Essen, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: MM-001685



Wohnfläche ca.: **102 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **3,5** - Kaufpreis: **320.000 EUR**



## Fussläufig zur RÜ!

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Objekt ID                  | MM-001685   |
| Objekttypen                | Etagenwohnung, Wohnung                                  |
| Adresse                    | (Rüttenscheid)<br>45131 Essen<br>Nordrhein-Westfalen    |
| Etage                      | 4   |
| Etagen im Haus             | 4   |
| Wohnfläche ca.             | 102 m <sup>2</sup>                                      |
| Zimmer                     | 3,5   |
| Schlafzimmer               | 2   |
| Badezimmer                 | 1   |
| Heizungsart                | Zentralheizung  |
| Wesentlicher Energieträger | Fernwärme   |
| Baujahr                    | 1963  |
| Zustand                    | teil-/vollsanziert                                      |
| Ausstattung                | gehoben   |
| Bauweise                   | Massiv  |
| Ausstattung / Merkmale     | Einbauküche, Massivbauweise, Personenaufzug, Tiefgarage |
| Käuferprovision            | 3,98€ inkl. MwSt.                                       |
| Hausgeld                   | 498 EUR   |
| Kaufpreis                  | 320.000 EUR   |



## Objektbeschreibung

...und Träume werden wahr! Im Herzen von Rüttenscheid befindet sich diese ausgefallene ca. 102 m<sup>2</sup> große Wohnung mit dreieinhalb Zimmern. Die 2016 kernsanierte Wohnung besticht nicht nur mit einer fantastischen Lage, sondern auch die hochwertige Ausstattung lässt keine Wünsche offen.

Das Objekt liegt im 4.Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses mit Aufzug. Ein Tiefgaragenparkplatz ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Beim Betreten dieser Immobilie treffen Sie auf eine exklusive Ausstattung, die ihresgleichen sucht. Alle Räume sind mit 1x1 Meter großen hellen Fliesen bestückt, die Decken wurden abgehängt und sind mit LED-Spots ausgestattet. Die Wände sind mit glattem Feinspachtel versehen und das hochwertige Badezimmer verfügt über eine Dampfdusche und eine edle Wandverfliesung. Die Wohnungstür ist mit einer Sicherheitsmechanik ausgestattet.

Aus dem Wohn-Essbereich treten Sie auf den ca. 12m<sup>2</sup> großen Balkon. Große anthrazitfarbene Fliesen und satiniertes Glas, welches in das Balkongeländer eingearbeitet worden ist, verleihen dem Balkon den Charme eines Neubaus. Sie können hier den Blick in einen herrlichen alten Baumbestand genießen.

Die Küche ist hell und freundlich und mit einer hochwertigen Einbauküche versehen, diese kann gerne übernommen werden. Im geräumigen Schlafzimmer befindet sich ein maßangefertigter Kleiderschrank mit Schiebetüren. Das Innenleben ist gut durchdacht und bietet sehr viel Platz. Der dritte Raum kann gut als Arbeits- oder Kinderzimmer genutzt werden.

Vereinbaren Sie rasch einen Besichtigungstermin, um sich diese Traumwohnung nicht entgehen zu lassen. Wir freuen uns auf Sie!

## Ausstattung

- Wohnung Kernsanierung 2016
- 3,5 Zimmer auf ca. 102m<sup>2</sup>
- 4.Etage mit Aufzug
- Fernwärme
- 1x1 Meter große Fliesen
- fein verspachtelte Wände
- Decke mit LED Spots
- Einbauküche
- Tiefgarage im Kaufpreis enthalten
- Mehrfamilienhaus Dämmung und Fassadenputz 2011
- Balkonsanierung 2019
- Aufzug 2013

## 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                 | 19.10.2019        |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1963              |
| Primärenergieträger        | Fernwärme         |
| Warmwasser enthalten       | ja                |



## 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.





„Fussläufig zur RÜ!“

Titelbild\_Haumannplatz\_3



Balkon



weitere Ansicht Balkon



Essbereich



Wohn- und Essbereich



Küche





weitere Ansicht Küche



Impressionen



Arbeits- oder Kinderzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



weitere Ansicht Badezimmer





Impressionen



Flur

