

## Schmuckstück, im schönen Essen- Rüttenscheid!

45131 Essen / Rüttenscheid, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: MM-003392



Wohnfläche ca.: **78 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **249.000 EUR**



## Schmuckstück, im schönen Essen-Rüttenscheid!

Objekt ID	MM-003392
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	(Rüttenscheid) 45131 Essen / Rüttenscheid
Etagen im Haus	10
Wohnfläche ca.	78 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Separate WC	1
Balkone	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Baujahr	1972
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	1
Tiefgaragenstellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Balkon/Terrasse Südost, Einbauküche, Keller, Massivbauweise, Personenaufzug, Seniorengerecht, Separates WC
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Hausgeld	299 EUR
Kaufpreis	249.000 EUR



## Objektbeschreibung

Im schönen Essen Rüttenscheid dürfen wir Ihnen heute diese gemütliche und äußerst gepflegte Zweizimmerwohnung präsentieren. Das Objekt befindet sich im 10. Obergeschoss eines gut sanierten Hauses und besticht mit hellen Räumen und einem fantastischen Weitblick.

Der ideale Grundriss lädt Sie ein, sich gemütlich einzurichten und entspannt und glücklich nach Hause zu kommen. Das geräumige Wohnzimmer überzeugt durch gute Lichtverhältnisse und eine große Fensterfront. Ein gelungener Schnitt offeriert Ihnen vielseitige Stellmöglichkeiten für Ihr Mobiliar. Über den Wohnbereich gelangen Sie auf einen großen Balkon mit einem großartigen Weitblick.

Der Essbereich fügt sich gelungen in den Wohnbereich ein und bietet genug Stellfläche für einen großen Esstisch. Hier können Sie entspannt mit Ihren Lieben zu Abend essen. Die geräumige Küche ist derzeit mit einer hochwertigen Markeneinbauküche versehen. Hochwertige Elektrogeräte runden das Angebot der Küche ab.

Das mit hochwertigen Fliesen ausgestattete Schlafzimmer bietet viel Stellfläche für Ihr Mobiliar. Gegenüberliegend finden Sie das äußerst gepflegte Badezimmer. Dieses ist mit einer barrierearmen Dusche sowie einem großen Waschtisch ausgestattet. Ein separiertes WC sowie ein Tiefgaragenstellplatz komplettieren das Angebot.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin mit uns!

## Ausstattung

- Tolle Lage in Rüttenscheid
- Gelungener Grundriss
- Ca. 78,00 Quadratmeter Wohnfläche
- 10. Obergeschoss
- Großer Wohn- und Essbereich
- Balkon mit tollem Weitblick
- Helle Küche
- Markeneinbauküche im Kaufpreis enthalten
- Duschbadezimmer
- Elektro-Fußbodenheizung
- Aufzug
- Seniorengerecht
- Separierter Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz

## 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	Bedarfsausweis
Gültig bis	19.08.2028
Baujahr lt. Energieausweis	1972
Primärenergieträger	Strom
Endenergiebedarf	95,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	C



## 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 Wohnzimmer



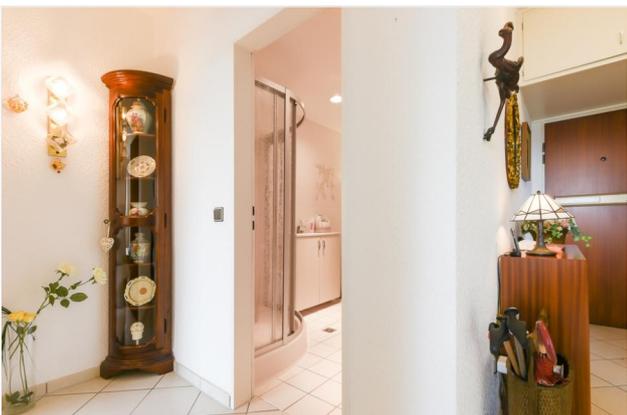
Ansicht Essbereich



Ansicht weitere Ansicht



Ansicht Diele



Weitere Ansicht Diele



Ansicht Küche





Ansicht Schlafzimmer



Ansicht Badezimmer



Weitere Ansicht



Weitere Ansicht



Ansicht Gäste- WC

