

Glücksgriff in Rüttenscheid!

45130 Essen / Rüttenscheid, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: MM-005517



Wohnfläche ca.: **85 m²** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **280.000 EUR**



Glücksgriff in Rüttenscheid!

Objekt ID	MM-005517
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	(Rüttenscheid) 45130 Essen / Rüttenscheid Nordrhein-Westfalen
Etage	3
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	85 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1959
Zustand	teil-/vollrenoviert
Ausstattung	Standard
Bauweise	Massiv
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Balkon/Terrasse Süd, Keller, Massivbauweise
Käuferprovision	2,38 % inkl. Mehrwertsteuer
Hausgeld	255 EUR
Kaufpreis	280.000 EUR



Objektbeschreibung

Treten Sie ein in diese einladende 3-Zimmer Wohnung, eingebettet in ein gepflegtes Mehrfamilienhaus mit insgesamt 8 Wohneinheiten. Mit großzügigen 85 m² Wohnfläche bietet diese komplett renovierte Wohnung den idealen Raum für ein behagliches Zuhause.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst eine moderne Küche, ein helles Tageslichtbad, ein geräumiges Wohnzimmer sowie 2 Schlafzimmer. Die solide Massivbauweise des Mehrfamilienhauses garantiert nicht nur Qualität, sondern auch eine langanhaltende Werterhaltung. Der einladende Balkon ist ein besonderes Highlight, der entspannte Momente im Freien verspricht.

Die Fenster sind mit Schallschutzverglasung ausgestattet, um eine ruhige und angenehme Wohnatmosphäre zu schaffen. Der hochwertige Laminatboden in Holzoptik verleiht der Wohnung ein modernes und gemütliches Ambiente. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Gas-Zentralheizung.

Besonders geeignet ist diese Wohnung für Familien mit Kindern, die von der großzügigen Wohnfläche und der zentralen Lage profitieren. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel befinden unmittelbarer Nähe.

Auch offeriert Ihnen das Objekt einen perfekten Grundriss für renditestarke möblierte Vermietungen.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser ansprechenden Immobilie überzeugen!

Ausstattung

- zentrale Lage von Essen Rüttenscheid
- fußläufige Erreichbarkeit der Rüttenscheider Straße
- Nähe Folkwang Museum
- hervorragende Verkehrsanbindungen
- 2. OG
- 3 Zimmer-Wohnung
- familienfreundlicher Grundriss
- ca. 85 m²
- großer Wohnbereich
- Tageslichtbadezimmer
- Ruhiger Balkon
- Duschwanne
- Gas-Zentralheizung
- umfassende Renovierungen in 2023
- Laminatboden
- Guter Grundriss
- ideal für Langzeitvermietung
- hervorragend für Familien mit Kind
- ideal für Kapitalanleger



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	27.04.2024
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	1959
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	101,80 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	D



Lage

Herzlich willkommen in dieser zeitgemäßen Stadtwohnung, eingebettet im begehrten Stadtteil Rüttenscheid, 45130 Essen. Die zentrale, jedoch ruhige Lage dieser Immobilie verspricht ein urbanes Wohnambiente, das sämtliche Vorzüge des städtischen Lebens bereithält.

Der Stadtteil überzeugt nicht nur durch seine unmittelbare Nähe zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, sondern auch durch eine herausragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Dies ermöglicht eine mühelose Erkundung der Stadt und ihrer Umgebung.

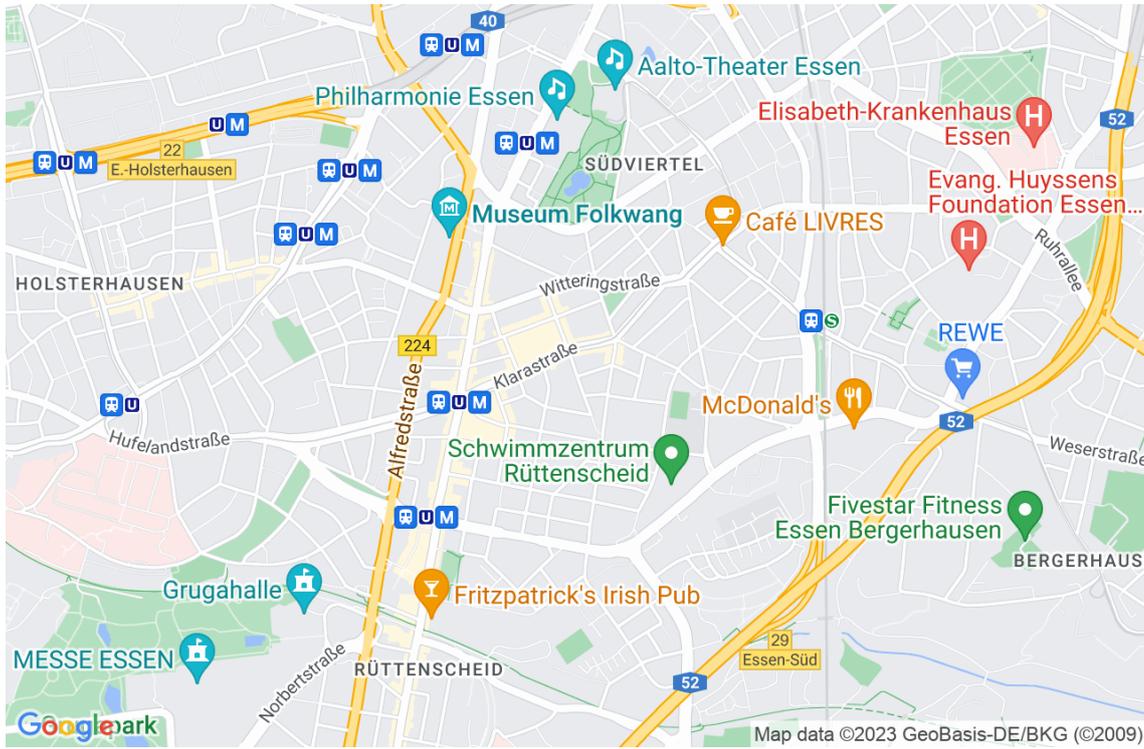
Die umliegende Infrastruktur ist optimal ausgebaut, mit Schulen, Kindergärten und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten in direkter Nähe. Diese gelungene Mischung aus urbanem Flair und einem familienfreundlichen Umfeld macht Rüttenscheid zu einer erstklassigen Wohngegend.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, mit schnellem Zugang zu den Autobahnen A40 und A52. Pendler schätzen die unkomplizierte Anbindung, während öffentliche Verkehrsmittel wie Busse und Bahnen bequem zu Fuß erreichbar sind und eine problemlose Verbindung zum regionalen Verkehrsnetz bieten.

Für Erholung und Freizeitgestaltung stehen im Stadtteil und seiner Umgebung zahlreiche Grünflächen, Parks und Sporteinrichtungen zur Verfügung. Ob entspannte Spaziergänge, Joggingrunden oder gemütliche Stunden im Freien – hier findet jeder die passende Möglichkeit.

Zusammengefasst präsentiert sich diese moderne Stadtwohnung als ideale Verknüpfung von urbanem Leben und behaglicher Wohnatmosphäre. Rüttenscheid ist nicht nur eine Adresse zum Wohnen, sondern ein Ort, an dem Singles, Paare und Familien gleichermaßen gerne zuhause sind.







Ansicht Diele



Weitere Ansicht Diele



Ansicht Wohnbereich



Ansicht Schlafbereich



Ansicht Kinderzimmer





Ansicht Küche



Balkon Ansicht 1



Balkon Ansicht 2



Tageslichtbad

