Willkommen daheim in Rüttenscheid!

45130 Essen / Rüttenscheid, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: MM-005755

Wohnfläche ca.: **87 m²** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **287.000 EUR**

Mein Makler Essen GmbH
Frau Lisa Maria Weinmann

essen@mein-makler.com

Tel. 02018090388

Willkommen daheim in Rüttenscheid!

Objekt ID	MM-005755
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	(Rüttenscheid) 45130 Essen / Rüttenscheid Nordrhein-Westfalen
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	87 m²
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	261 EUR
Kaufpreis	287.000 EUR

Mein Makler Essen GmbH
Frau Lisa Maria Weinmann
essen@mein-makler.com
Tel. 02018090388

Objektbeschreibung

Willkommen in dieser einladenden 3-Zimmer Wohnung, die sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit insgesamt 8 Parteien befindet. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 87 m² bietet diese komplett renovierte Wohnung alles, was das Herz begehrt.

Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung mit einer Küche mit Balkonanbindung, einem Tageslichtbad, einem geräumigen Wohnzimmer und 2 Schlafzimmern. Die Massivbauweise des Mehrfamilienhauses steht für solide Qualität und Langlebigkeit. Ein besonderes Highlight ist der Balkon, auf dem Sie entspannte Stunden verbringen können.

Die Fenster sind mit Schallschutzverglasung ausgestattet, um eine ruhige Wohnatmosphäre zu gewährleisten. Der hochwertige Vinylboden in Holzoptik verleiht der Wohnung ein modernes und gemütliches Flair. 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. 87 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

Mein Makler Essen GmbH
Frau Lisa Maria Weinmann
essen@mein-makler.com
Tel. 02018090388

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/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	D

Mein Makler Essen GmbH
Frau Lisa Maria Weinmann
essen@mein-makler.com
Tel. 02018090388

Lage

Herzlich willkommen in dieser modernen Stadtwohnung, gelegen im begehrtem Stadtteil Rüttenscheid, 45130 Essen. Die zentrale und dennoch ruhige Lage dieser Immobilie verspricht ein urbanes Wohnambiente, das alle Annehmlichkeiten des städtischen Lebens bietet.

Die Stadtteil punktet nicht nur durch ihre Nähe zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, sondern auch durch eine exzellente Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Dies ermöglicht eine bequeme Erkundung der Stadt und ihrer Umgebung.

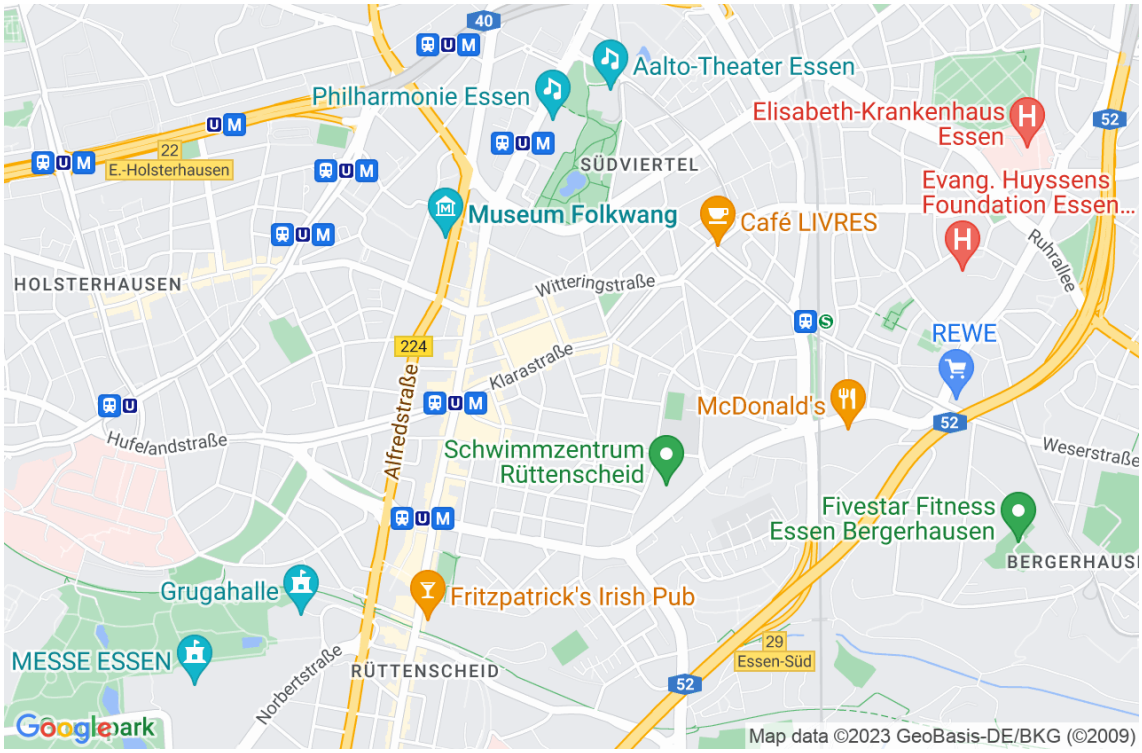
Die umliegende Infrastruktur ist bestens ausgebaut, mit Schulen, Kindergärten und verschiedenen Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Diese Mischung aus urbanem Flair und familienfreundlichem Umfeld macht es zu einer idealen Wohngegend.

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

Für Erholung und Freizeitgestaltung bietet der Stadtteil und ihre Umgebung zahlreiche Grünflächen, Parks und Sporteinrichtungen. Ob entspannte Spaziergänge, Joggingrunden oder gemütliche Stunden im Freien – hier kommt jeder auf seine Kosten.

Zusammengefasst präsentiert sich diese moderne Stadtwohnung als perfekte Verbindung von urbanem Leben und angenehmer Wohnatmosphäre. Die ist nicht nur eine Adresse zum wohnen, sondern ein Ort, an dem Singles, Paare und Familien gleichermaßen gerne leben.

Mein Makler Essen GmbH
Frau Lisa Maria Weinmann
essen@mein-makler.com
Tel. 02018090388



Mein Makler Essen GmbH
Frau Lisa Maria Weinmann

essen@mein-makler.com

Tel. 02018090388

Ansicht Wohnbereich

Möblierungsbeispiel Wohnbereich anhand von Or

Ansicht Schlafbereich

Möblierungsbeispiel Schlafbereich anhand von

Ansicht Diele

Mein Makler Essen GmbH
Frau Lisa Maria Weinmann

essen@mein-makler.com

Tel. 02018090388

Weitere Ansicht Diele

Ansicht Home Office

Möblierungsbeispiel Home Office anhand von Or

Ansicht Tageslichtbad

Möblierungsbeispiel Badezimmer anhand von Ori

Ansicht Balkon

Mein Makler Essen GmbH
Frau Lisa Maria Weinmann

essen@mein-makler.com

Tel. 02018090388

Weitere Ansicht Balkon

Mein Makler Essen GmbH
Frau Lisa Maria Weinmann

essen@mein-makler.com

Tel. 02018090388