

## Wohnen mitten in Rüttenscheid!

45131 Essen / Rüttenscheid, Etagenwohnung zur Miete

Objekt ID: MM-006000



Wohnfläche ca.: **87,50 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **3** - Kaltmiete: **880,00 EUR**



## Wohnen mitten in Rüttenscheid!

Objekt ID	MM-006000
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	(Rüttenscheid) 45131 Essen / Rüttenscheid
Wohnfläche ca.	87,50 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1910
Bauweise	Massiv
Verfügbar ab	01.06.2024
Ausstattung / Merkmale	Keller, Massivbauweise
Kaution	1.760,00 EUR
Kaltmiete	880,00 EUR
Miete pro m <sup>2</sup>	9,50 EUR
Betriebskosten brutto	185,00 EUR



## Objektbeschreibung

Sie suchen eine Wohnung direkt auf der beliebten Rüttenscheider Straße? Dann ist diese Wohnung genau die Richtige für Sie!

Die Wohnung verteilt sich über 3 Zimmer auf ca. 88 qm und bietet Ihnen alles, was das Herz begehrt. Über einen Flur gelangen Sie zunächst in alle Räume der Wohnung.

Alle drei Schlafzimmer bieten Ihnen genügend Stellfläche für Ihre Schlafzimmereinrichtung. So haben Sie ausreichend Möglichkeiten Ihre Wohnräume zu erfüllen. Ebenso könnten die Schlafräume gut als Kinderzimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden. Durch die großen Fenster in der Wohnung werden die Räume gut mit Licht durchflutet. Die gut geschnittene Küche bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre Kochkünste zu entfalten. Gästen bieten wir gerne ein gutes Essen, welches Sie in der Küche, die sich räumlich im Herzen Ihrer Wohnung befindet, zubereiten können. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne mit integrierter Duschkabine, einem WC und einem Waschbecken inkl. Spiegelschrank ausgestattet.

Der Balkon ist zum Hinterhof gerichtet. Hier treffen Sie auf Stellfläche für eine Sitzgarnitur und ggf. einen Grill. Entspannte Stunden mit den Freunden oder mit der Familie sind somit gewährleistet.

Außerdem gehört zu der Wohnung ein Kellerraum. Beheizt wird die Wohnung über eine Gas-Zentralheizung.

## Ausstattung

- 3 Zimmer
- ca. 88 qm
- 3 große Schlafräume
- Schlafräume auch als Kinder- oder Arbeitszimmer nutzbar
- Badezimmer mit Badewanne mit integrierter Duschkabine
- Badezimmer ist weiß gefliest
- Balkon zum Hinterhof
- Treppenhausreinigung und Schneedienst in NK enthalten
- Waschmaschinenanschluss in der Waschküche
- Gas- Etagenheizung
- 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	Bedarfsausweis
Gültig bis	02.06.2024
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	1910
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	93,60 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)



## 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.





Wohnzimmer



Schlafzimmer



Arbeitszimmer



Kinder-/ Arbeitszimmer



Badezimmer



Küche





Weitere Küchen Ansicht



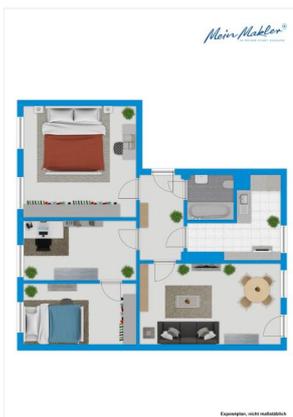
Balkon



weitere Ansicht Balkon



Ausblick vom Balkon



Grundriss

