

## 120 m<sup>2</sup> voller Glück! Klimatisierung für die warmen Tage

45131 Essen / Rüttenscheid, Maisonettewohnung zur Miete

Objekt ID: MM-002171



Wohnfläche ca.: 121 m<sup>2</sup> - Zimmer: 4 - Kaltmiete: 1.258,00 EUR



## 120 m<sup>2</sup> voller Glück! Klimatisierung für die warmen Tage

Objekt ID	MM-002171
Objekttypen	Maisonettewohnung, Wohnung
Adresse	(Rüttenscheid) 45131 Essen / Rüttenscheid
Etage	4
Wohnfläche ca.	121 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Separate WC	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	2009
Stellplätze gesamt	1
Tiefgaragenstellplatz	Stellplatzmiete: 80 EUR (Anzahl: 1)
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dusche, Einbauküche, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Keller, Personenaufzug, Separates WC, Tageslichtbad
Provision	3,57 % zzgl. MwSt.
Kaution	2.516,00 EUR
Kaltmiete	1.258,00 EUR
Miete pro m <sup>2</sup>	10,80 EUR
Betriebskosten brutto	385,00 EUR
Warmmiete	1.643,00 EUR (Heizkosten enthalten)



## Objektbeschreibung

Diese schicke 121 m<sup>2</sup> große Maisonette-Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus, das 2009 komplett kernsaniert wurde. Auch in den heißen Sommertagen können Sie sich hier wohlfühlen. Eine Klimaanlage wird nach Abstimmung mit dem Vermieter gerne eingebaut.

Mit dem Aufzug gelangen Sie direkt in die Wohnung. Highlight ist das großzügige Wohn- und Esszimmer mit Zugang auf den Balkon mit Blick auf den Sportplatz am Girardethaus. Die moderne Einbauküche gehört zum Mietobjekt (inkl. Elektrogeräte außer dem Kühlschrank) und verleiht der Wohnung ein ganz besonderes Flair. Über eine Glasschiebetür können Sie die Küche während des Kochens vom Wohnzimmer optimal abtrennen. Auf dieser Etage befindet sich ein geräumiges Schlafzimmer, wo Sie ohne Probleme einen großen Kleiderschrank und ein Doppelbett stellen können. Von hier aus können Sie auf die Dächer von Rüttenscheid schauen. Das Tageslichtbadezimmer ist mit grauen Fliesen versehen und mit einer Badewanne sowie einer Glasdusche ausgestattet. So können Sie Ihren Alltag ohne Probleme hinter sich lassen und entspannen. Ein Gäste-WC inklusive einer kleinen Nische für Ihre Waschmaschine und den Trockner ist ebenfalls vorhanden. Über eine Treppe gelangen Sie nun in die zweite Etage der Wohnung. Hier werden Sie von der hohen Deckenhöhe begeistert sein. Ein weiteres sehr großzügiges Schlafzimmer liegt auf dieser Etage. Die zweite Räumlichkeit kann sehr gut als Ankleidezimmer oder auch als Arbeitszimmer genutzt werden. Hier bleiben keine Wünsche offen. Die Wohnung ist mit einem modernen Laminatboden ausgestattet. Die Küche sowie die Badezimmer mit dunklen Fliesen.

Des Weiteren gehört zur Wohnung ein Kellerraum. Im Kellergeschoss finden Sie ebenfalls einen Fahrradraum, der von Ihnen gerne genutzt werden kann. Beheizt werden die Räumlichkeiten über eine Gas-Zentralheizung.

Nach Bedarf kann ein Stellplatz im Nachbargebäude für 80€/mtl. angemietet werden. Wir konnten Ihr Interesse wecken? Gerne können Sie sich bei uns melden, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns auf Sie!

## Ausstattung

- Maisonette Wohnung
- Klimatisierung in Abstimmung mit dem Vermieter
- 5 Parteien
- 121 m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer
- 2009 komplett saniert
- Vorzugsfahrt direkt in die Wohnung (auch durch Treppenhaus erreichbar)
- barrierefreiheit
- großzügiges Wohn- und Esszimmer mit Zugang auf den Balkon mit Blick auf den Sportplatz am Girardethaus
- moderne Einbauküche inkl. Elektrogeräte (außer Kühlschrank)
- Glasschiebetür zum Abtrennen der Küche vom Wohnbereich
- Tageslichtbad mit Dusche und Wanne
- Gäste-WC inkl. Nische für Waschmaschine und Trockner
- Schlafzimmer mit ausreichend Stellfläche
- teilweise Sonnenrollladen



- hohe Deckenhöhe in der zweiten Etage
- moderner Laminatboden in den Wohnräumen
- dunkle Fliesen in Küche, Badezimmer sowie Gäste-WC
- Kabel-TV
- Treppenhausreinigung sowie Schneedienst in den Nebenkosten enthalten
- Gas-Zentralheizung
- 1 Stellplatz (im Nachbargebäude) kann für 80,- €/mtl. angemietet werden
- Kellerraum
- Fahrradraum
- Bezugstermin 01.10.2020

## 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	29.08.2026
Baujahr lt. Energieausweis	2009
Primärenergieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	B



## 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.





Einbauküche



Einbauküche



Hausansicht



Wohn- und Essbereich



Eingang aus dem Aufzug



Aufzug





Gäste-WC



Schlafzimmer



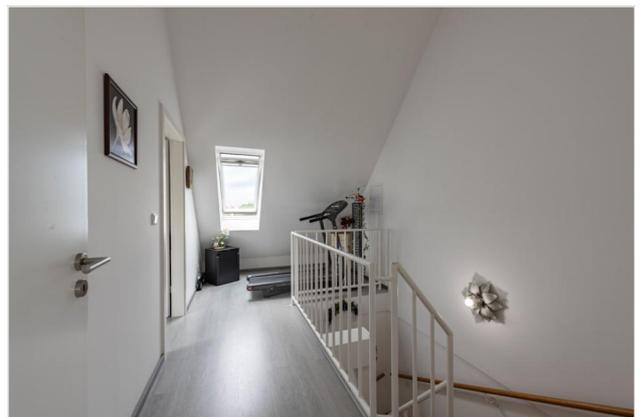
Diele



Schlafzimmer 2. Etage



Tageslichtbadezimmer



Flurbereich 2. Etage

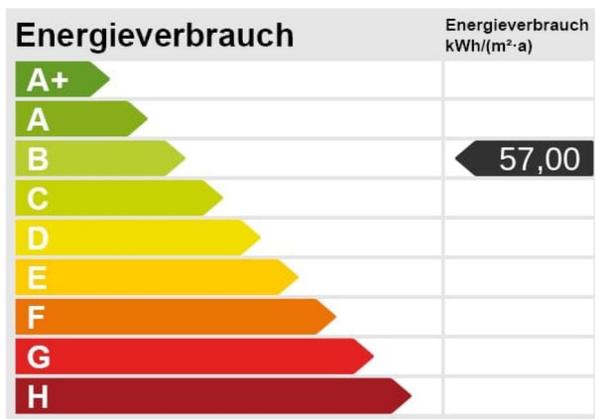




Arbeitszimmer 2. Etage



Balkon

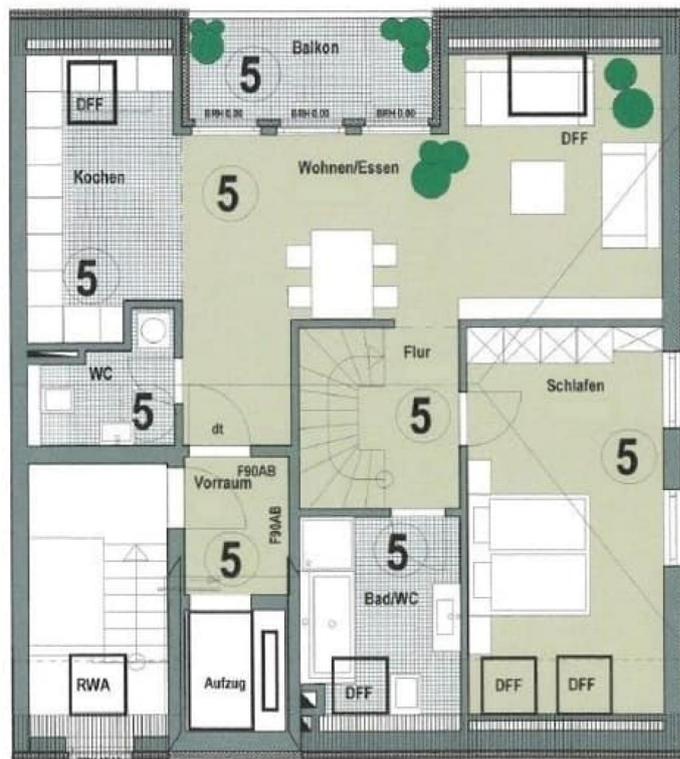


Energieskala



## Grundriss

1. Etage



## Grundriss

2. Etage

