Essen / Rüttenscheid

Charmante Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung in Rüttenscheid

Objektnummer: 26029016



KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 122 m^2 • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid

Auf einen Blick

Objektnummer	26029016
Wohnfläche	ca. 122 m²
Etage	3
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1920

Kaufpreis	449.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	06.07.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	207.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1920

Objektnummer: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid

Die Immobilie





Objektnummer: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid

Die Immobilie





Objektnummer: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid

Die Immobilie





Objektnummer: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid

Die Immobilie

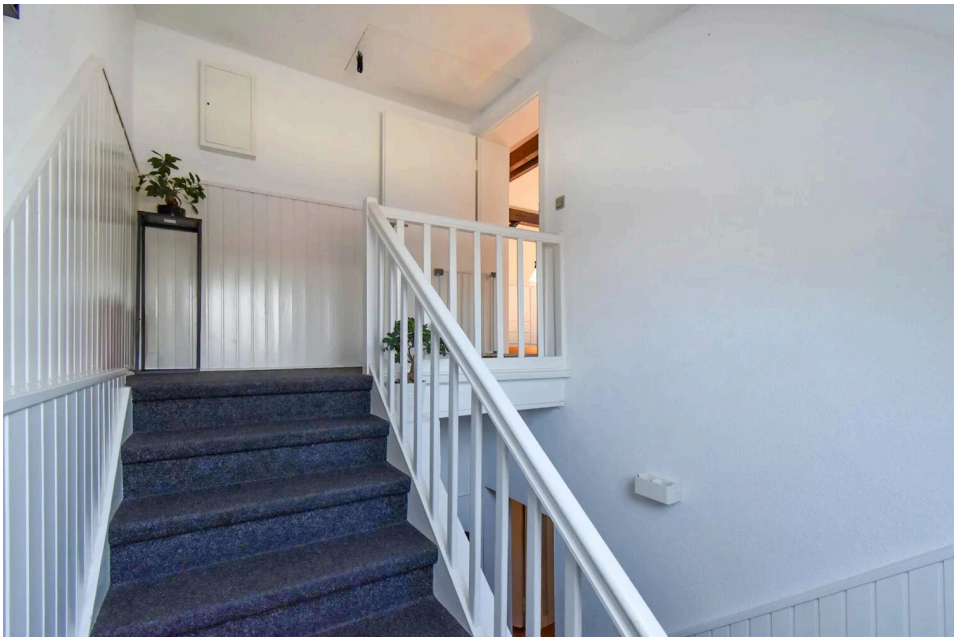




Objektnummer: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid

Die Immobilie





Objektnummer: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid

Die Immobilie





Objektnummer: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid

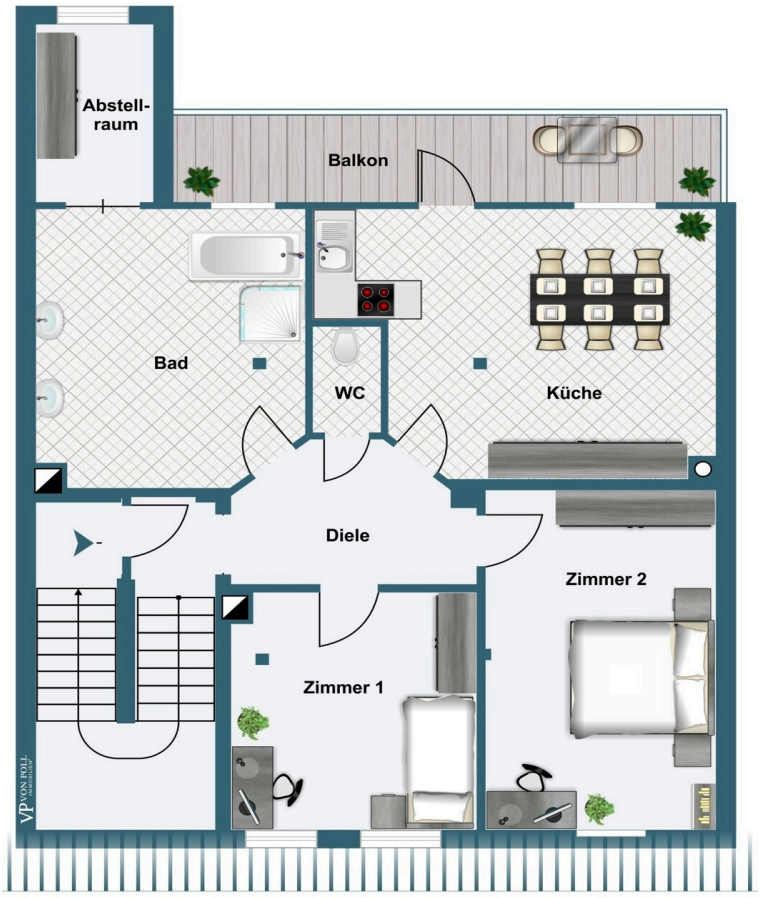
Die Immobilie

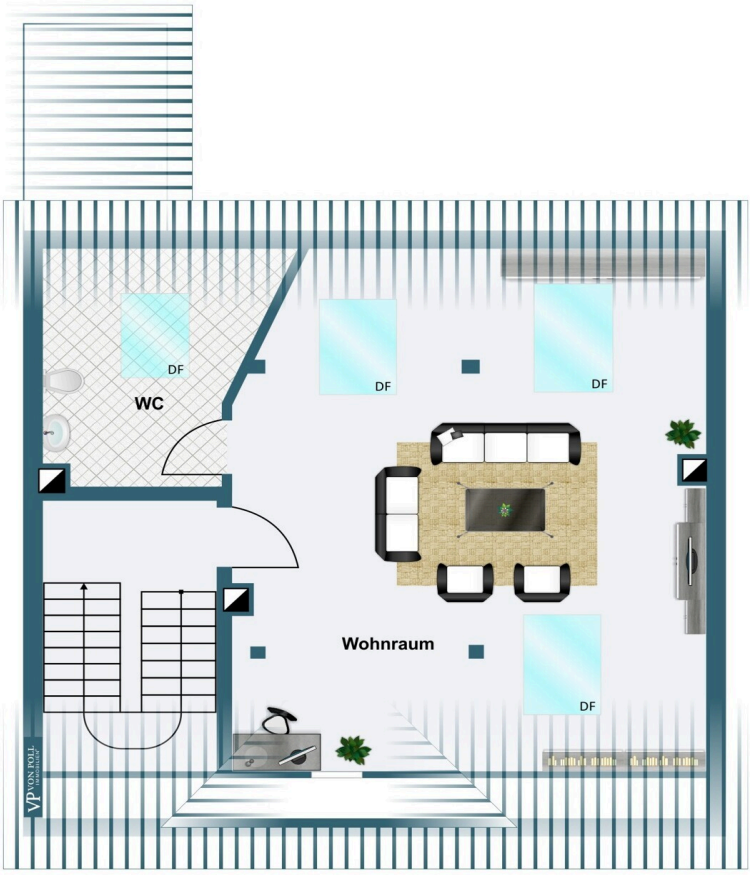




Objektnummer: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid

Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Dachgeschoss-Maisonettewohnung vereint den unverwechselbaren Charme eines gepflegten Altbaus mit einem großzügigen Raumangebot und einer wohnlichen Atmosphäre. Die Immobilie befindet sich im 3. Obergeschoss eines ruhigen Vierparteienhauses und bietet auf zwei Ebenen ein besonderes Wohngefühl für Singles, Paare, oder kleine Familien.

Das Gebäude wurde ursprünglich im Jahr 1920 errichtet und im Rahmen einer Kernsanierung im Jahr 1981 umfassend modernisiert. Darüber hinaus wurden in den vergangenen Jahren zahlreiche weitere Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Wohnung präsentiert sich heute in einem sehr guten Zustand und überzeugt durch ihren gepflegten Charakter sowie zahlreiche liebevoll erhaltene Details. Hochwertiger Parkettboden in sämtlichen Wohnräumen und schöne Holztüren verleihen der Wohnung eine warme und einladende Ausstrahlung.

Herzstück der Hauptwohnebene ist die offen gestaltete Wohnküche mit integriertem Essbereich. Der großzügige Grundriss schafft eine angenehme Verbindung von Kochen und Essen und bildet so den idealen Mittelpunkt des täglichen Lebens. Von hier aus gelangen Sie auf den schönen Balkon.

Neben dem Schlafzimmer stehen auf dieser Ebene ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt, sowie ein praktischer Abstellraum. Das großzügige Tageslichtbad überzeugt mit seiner komfortablen Ausstattung und verfügt über eine Badewanne, eine separate Dusche sowie zwei Waschbecken. Ergänzt wird die Ebene durch ein separates Gäste-WC.

Über eine interne Treppe gelangen Sie in den ausgebauten Spitzboden, der dieser Wohnung ihren ganz besonderen Charakter verleiht. Hier eröffnet sich ein großzügiger Wohnraum mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten – ob als gemütlicher Wohnbereich, Homeoffice, Atelier oder Rückzugsort. Praktische Einbauschränke bieten zusätzlichen Stauraum und fügen sich harmonisch in die Raumgestaltung ein. Ein separates WC erhöht den Wohnkomfort zusätzlich.

Abgerundet wird das attraktive Angebot durch einen eigenen Kellerraum, der ausreichend Platz für Lager- und Abstellmöglichkeiten bietet.

Diese stilvolle Dachgeschoss-Maisonettewohnung überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus Altbaucharme, großzügiger Raumaufteilung und sehr gutem Zustand. Ein Zuhause mit besonderem Flair und Individualität.

Objektnummer: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid

Ausstattung und Details

- Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung (3. OG)
- Baujahr 1920 - Kernsanierung 1981
- 4 Parteienhaus
- Altbau
- Stuckelemente
- Parkettboden in sämtlichen Wohnräumen
- schöne Holztüren
- großes Tageslicht-Bad mit Badewanne, Dusche, 2 Waschbecken
- Gäste-WC
- großer Wohnraum im Spitzboden mit Einbauschränken
- separates WC im Spitzboden
- Balkon
- Markise

Modernisierungen

- 2025: Austausch Gastherme (Einbau Brennwertgerät)
- 2025: Erneuerung Balkontür + Fenster, Fenster (Bad) + Oberlicht
- 2023: Heizkörper getauscht in Küche, Bad, Büro, Schlafzimmer, Treppenaufstieg
- 2022: Parkettböden geschliffen
- 2020: Erneuerung Dachfenster 5/8

Objektnummer: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid

Alles zum Standort

Essen-Rüttenscheid ist einer der beliebtesten und nicht zuletzt durch seine architektonische Schönheit auch einer der exklusivsten Stadtteile mit sehr hoher Wertbeständigkeit. In unmittelbarer Nachbarschaft finden sich hier Mehrfamilienhäuser mit hochwertigen Eigentumswohnungen. Durch die Nähe zum Zentrum und doch umgeben von zahlreichen Grünanlagen, bietet Rüttenscheid eine hervorragende Infrastruktur für gehobene Ansprüche. Die optimale Anbindung an die A52 leitet Sie in ca. 25 Autominuten nach Düsseldorf. Auch Mülheim, Velbert, Wuppertal, Bochum oder Dortmund sind nicht weit. Zum Shoppen gelangen Sie mit dem öffentlichen Nahverkehr schnell in die Innenstadt. Ob ein Restaurantbesuch in Rüttenscheid, eine Fahrradtour oder eine Joggingrunde am Baldeneysee, die Freizeitgestaltung lässt hier keine Wünsche offen. Fußläufig finden sich hier ausreichend Einkaufsmöglichkeiten, Boutiquen, Ärzte und Schulen. Gehobene Gastronomie erreichen Sie in kürzester Zeit ebenfalls zu Fuß. Zentral und doch die Natur fast vor der Haustür. Stressfreie kurze Wege und attraktive Angebote machen Rüttenscheid zu einem der begehrtesten Stadtteile!

Objektnummer: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Frank Kups

Rüttenscheider Straße 160, 45131 Essen / Rüttenscheid
Tel.: +49 201 - 87 42 40 0
E-Mail: essen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com