Essen / Rüttenscheid

Die will ich haben! 3-Zi-ETW mit Kamin und zwei Balkonen

Objektnummer: 26029028



KAUFPREIS: 328.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 89 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26029028 - 45130 Essen / Rüttenscheid

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

Objektnummer: 26029028 - 45130 Essen / Rüttenscheid

Auf einen Blick

Objektnummer	26029028
Wohnfläche	ca. 89 m²
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1958

Kaufpreis	328.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26029028 - 45130 Essen / Rüttenscheid

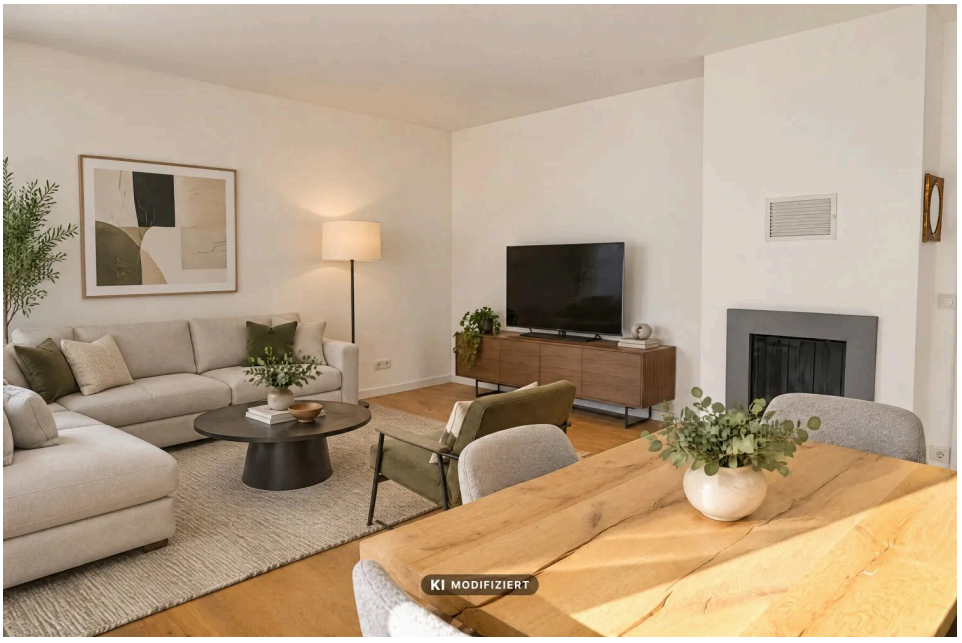
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	88.3 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.02.2033	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 26029028 - 45130 Essen / Rüttenscheid

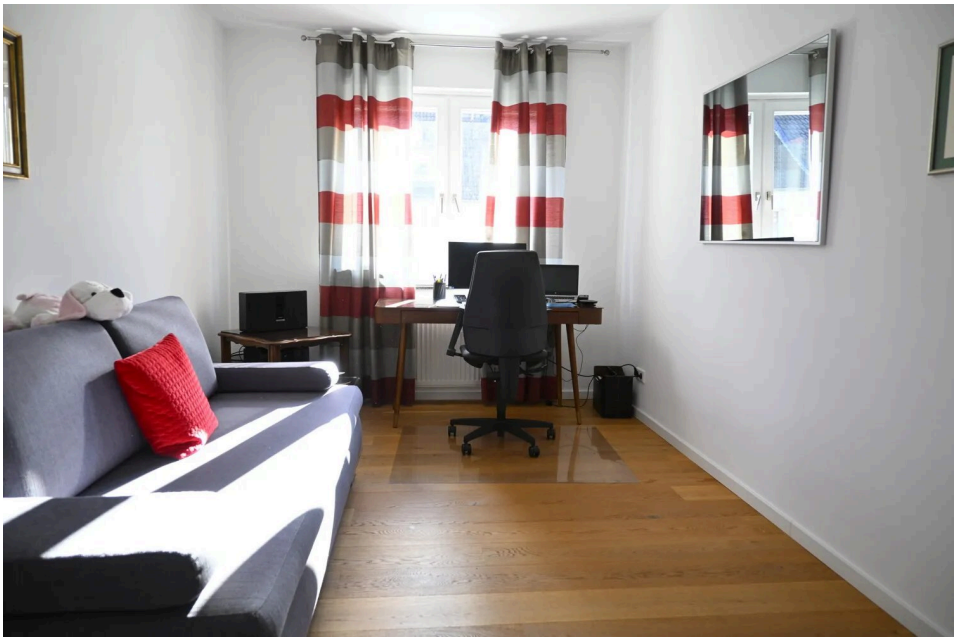
Die Immobilie

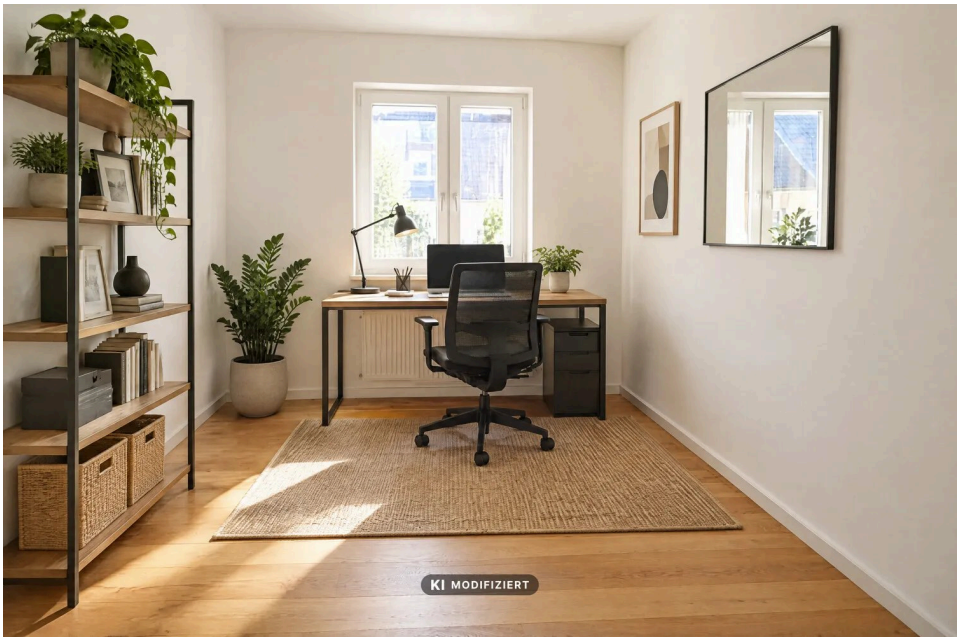




Objektnummer: 26029028 - 45130 Essen / Rüttenscheid

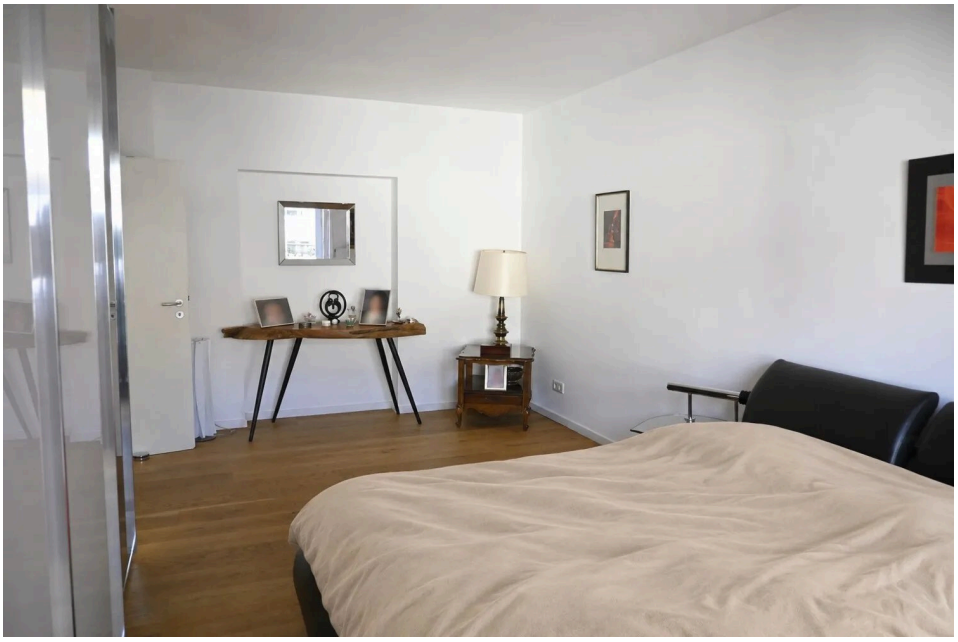
Die Immobilie





Objektnummer: 26029028 - 45130 Essen / Rüttenscheid

Die Immobilie





Objektnummer: 26029028 - 45130 Essen / Rüttenscheid

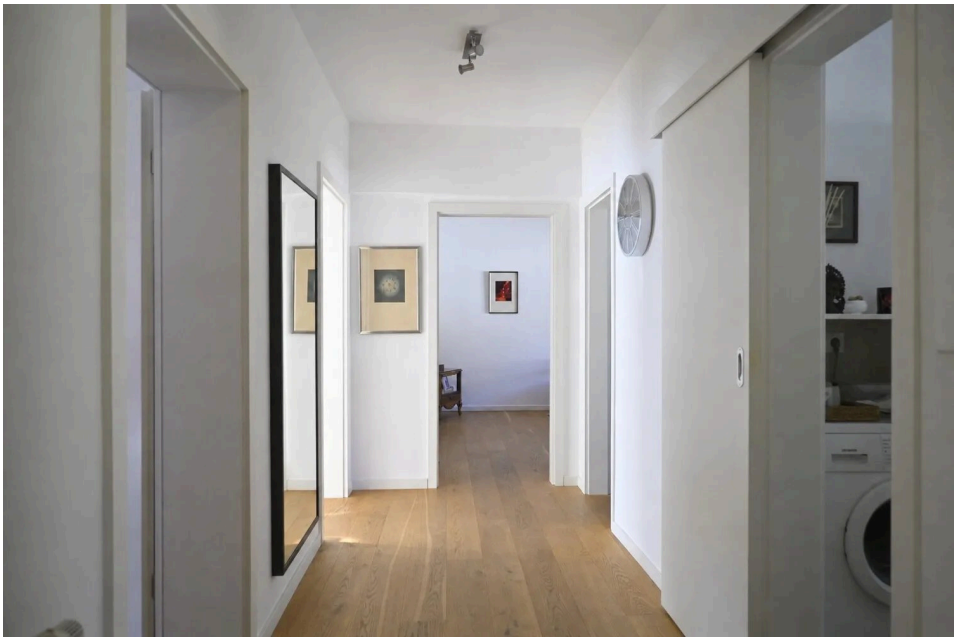
Die Immobilie





Objektnummer: 26029028 - 45130 Essen / Rüttenscheid

Die Immobilie





Objektnummer: 26029028 - 45130 Essen / Rüttenscheid

Die Immobilie





Objektnummer: 26029028 - 45130 Essen / Rüttenscheid

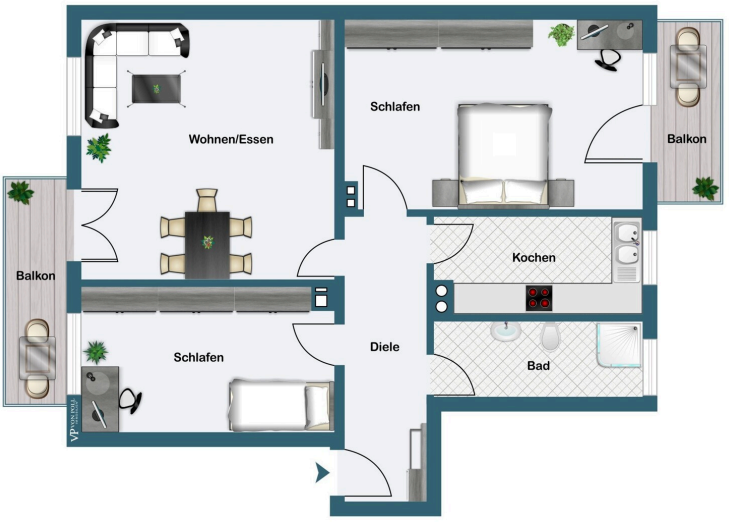
Die Immobilie





Objektnummer: 26029028 - 45130 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: 26029028 - 45130 Essen / Rüttenscheid

Ein erster Eindruck

Diese sonnendurchflutete Eigentumswohnung verbindet klassischen Wohncharme mit einer geschmackvollen Ausstattung und einem angenehmen Wohnambiente. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1958 mit insgesamt sieben Wohneinheiten. In den Jahren 2010 und 2011 wurde die Immobilie modernisiert und präsentiert sich mit einer ansprechenden Kombination aus zeitlosen Materialien und wohnlichen Details.

Großzügiger Wohnbereich mit Kamin

Bereits die Diele empfängt Sie mit einem einladenden Charakter und führt auf angenehme Weise in die verschiedenen Wohnbereiche. Mittelpunkt der Wohnung ist das großzügig geschnittene Wohnzimmer, in dem das Eichenparkett in Dielenoptik eine warme und zugleich elegante Atmosphäre schafft. Einen besonderen Akzent setzt der integrierte Gas-Kamin, der dem Raum eine behagliche Ausstrahlung verleiht und gerade an kühleren Tagen zum gemütlichen Verweilen einlädt. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf einen der beiden Balkone, der den Wohnraum angenehm erweitert.

Das großzügige Schlafzimmer bietet ausreichend Platz und verfügt ebenfalls über einen direkten Zugang zu einem eigenen Balkon. Damit stehen gleich zwei Außenbereiche zur Verfügung, die sich unabhängig voneinander nutzen lassen. Das zusätzliche Zimmer lässt sich ganz nach den eigenen Vorstellungen gestalten und bietet sich sowohl als Arbeits- oder Kinderzimmer als auch als gemütlicher Gästebereich an. Die separate Küche fügt sich harmonisch in die Raumaufteilung ein und schafft einen angenehmen, eigenständigen Platz für die täglichen kulinarischen Bedürfnisse.

Tageslichtbad mit Naturstein

Das Badezimmer überzeugt durch seine geschmackvolle Gestaltung und verfügt über ein Tageslichtfenster, eine Dusche sowie ein WC. Großformatige Fliesen aus Naturstein verleihen dem Raum eine hochwertige und zeitlose Ausstrahlung.

Weitere Ausstattungsmerkmale

Die Wärmeversorgung erfolgt über Fernwärme. Ein eigener Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet praktische zusätzliche Abstellmöglichkeiten.

Ein Zuhause mit besonderem Wohngefühl

Diese Eigentumswohnung überzeugt durch ihren gelungenen Grundriss, den charaktervollen Gas-Kamin, das hochwertige Eichenparkett und gleich zwei Balkone mit unterschiedlichen Zugangsmöglichkeiten. Die Kombination aus gepflegtem Wohnambiente, geschmackvollen Materialien und einer angenehmen Raumaufteilung macht diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot für Eigennutzer, die das Besondere im klassischen Wohnstil zu schätzen wissen.

Objektnummer: 26029028 - 45130 Essen / Rüttenscheid

Ausstattung und Details

- 3 Zimmer-Wohnung
- ca. 89 m² Wohnfläche
- Gas-Kamin im Wohnzimmer
- Einbauküche mit Miele-Herd und Miele-Backofen (BJ. 2023), sowie einer Miele Kühl-/Gefrierkombination (BJ. 2016)
- Tageslichtbad mit großformatigen Natursteinfliesen
Dusche, WC, Waschmaschinenanschluss
- Eichenparkett (Dielen) im Wohnbereich
- weiße Innentüren und Türzargen
- Fernwärme
- Wohnung ist nicht vermietet

letzte Modernisierungen:
- 2020 - Südbalkon
- 2018 - Eichenparkett (Dielen) im Wohnbereich
- 2012 - Fliesen in der Küche (Boden & Wand)

Objektnummer: 26029028 - 45130 Essen / Rüttenscheid

Alles zum Standort

Rüttenscheid gehört seit vielen Jahren zu den gefragtesten Wohnadressen Essens. Der Stadtteil überzeugt durch seine besondere Mischung aus urbanem Leben, gewachsener Nachbarschaft und einer hervorragenden Infrastruktur. Hier wohnt man zentral und genießt gleichzeitig ein angenehmes, gewachsenes Wohnumfeld.

Die nahegelegene Rüttenscheider Straße ist das Herzstück des Viertels. Zahlreiche Restaurants, gemütliche Cafés, individuelle Geschäfte und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten verleihen ihr einen ganz eigenen Charakter. Ob ein Frühstück am Wochenende, ein Abendessen mit Freunden oder ein kleiner Einkaufsbummel – vieles lässt sich bequem zu Fuß erledigen.

Auch die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Die Essener Innenstadt und der Hauptbahnhof sind schnell erreichbar. Über die Autobahnen A40 und A52 besteht zudem eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und Wirtschaftsstandorte der Metropolregion Rhein-Ruhr.

Wer einen Ausgleich zum städtischen Alltag sucht, findet diesen im nahegelegenen Grugapark. Die weitläufigen Grünflächen bieten Raum für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und entspannte Stunden im Freien. Auch die Messe Essen sowie zahlreiche kulturelle und gastronomische Angebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Objektnummer: 26029028 - 45130 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