



Immobilienexposé
VERKAUFT - Schmuckstück in den
Rüttenscheider Höfen

Objekt-Nr.:
205170



Wohnung zum Kauf

VERKAUFT - Schmuckstück in den Rüttenscheider Höfen

Kaufpreis
229.000 €

 69 m²
Wohnfläche (ca.)

 2,50
Zimmer

 2012
Baujahr

 1
Schlafzimmer

 1
Badezimmer

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	229.000 €
	Hausgeld	287 €
Käuferprovision inkl. USt.	3,57%	

Die Immobilie

Objekt-Nr	205170	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	1
	Tiefgaragenstellplätze	1
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	69 m ²
	Zimmer	2,50
Räume und Flure	Anzahl Etagen	3
	Anzahl Schlafzimmer	1
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl Terrassen	1
Weitere Informationen	Provisionspflichtig	✓
	Barrierefrei	✓
	Seniorengerecht	✓

Zustand und Bauart	Baujahr	2012
	Unterkellert	Ja
Ausstattungsdetails	Fahrstuhl	Personen
	Gartennutzung	✓
Sonstige	Heizungsart	Fußbodenheizung

Beschreibung

Die Rüttenscheider Höfe bieten Wohnkultur auf höchstem Niveau. 2012 in anspruchsvollem architektonischen Baustil erbaut, umfasst das gesamte Carree teilt sich vier Häuser auf.

Die hier angebotene Eigentumswohnung bietet alles für ein hochwertiges und barrierefreies Wohnerlebnis. Sie liegt an einer ruhigen Seitenstraße unweit der Rüttenscheiderstraße und ist hofseitig ausgerichtet: mitten in Rüttenscheid genießen Sie Ruhe und Erholung vom Alltag.

Betreten Sie Ihr neues zu Hause und lassen Sie sich begeistern. Der Schnitt der Immobilie ist zum Wohnbereich hin offen gewählt, sodass Sie von der Diele in ihr zukünftiges Wohnzimmer blicken können. Der Wohnbereich selbst besticht durch bodentiefe Fenster, die eine angenehme Lichtatmosphäre schaffen. Vor dem Wohnbereich befindet sich Ihr kleines Gartenparadies mit einer schicken Terrasse. Der begrünte Innenhof fällt von ihrer zukünftigen Terrasse direkt ins Auge. Er ist nur für die Anwohner zugänglich und verspricht eine kleine Oase in zentraler Lage.

In der Wohnung erreichen Sie über einen Flur, welcher mit hochwertigen Einbauschränken versehen ist, die weiteren Räume. Ihre Kochkünste können Sie in der sich an den

Wohnbereich anschließenden Küche nach Lust und Laune entfalten. Gestalten Sie sich Ihre Traumküche nach Ihren Wünschen.

Das exklusive Badezimmer mit bodengleicher Walk-in Dusche mit Regeduschkopf hält neben der klassischen Badeausstattung ein kleines Highlight für Sie bereit. Viele kleine LED-Lichter zaubern eine Sternenhimmel-Atmosphäre. Ins Reiche der Träume schweben, können Sie allerdings noch besser in Ihrem zukünftigen Schlafzimmer. Eine ideal Rückzugsort, um nach einem anstrengenden Tag zur Ruhe zu kommen.

Den ersten Kaffee am Morgen oder auch einen erfrischenden Smoothie genehmigen Sie sich auf Ihrem wunderschönen Balkon direkt am Schlafzimmer. Lassen Sie sich von den ersten Sonnenstrahlen wärmen.

Zum Komplettpaket dieser schönen Immobilie gehören neben einem eigenen Kellerraum, ein Fahrradkeller, ein Waschkeller und ebenso ein Tiefgaragenstellplatz für Ihren Pkw.

Ausstattung

- Erdgeschoss
- barrierefrei
- Aufzug
- offene Eingangssituation
- hochwertige Ausstattung
- Parkettboden
- Einbauschränke im Flur

- separate Küche
- Badezimmer mit bodengleicher Dusche
- elektrische Rollläden an den Fenster
- Fußbodenheizung über Fernwärme
- Balkon am Schlafzimmer
- Terrasse mit eigenem Gartenstück am Wohnbereich
- eigener Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz
- Fahrradkeller
- Waschküche

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-, 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.

Sonstiges

Baujahr: 2012

Heizungsart: Fußbodenheizung

Befuerung/Energieträger: Fernwärme

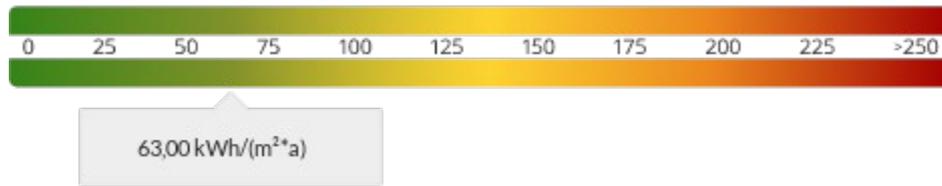
Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Energiekennwert: 63,0 kWh/(m²*a)

Das Team von Hirschmann Immobilien begleitet Sie bei der Suche nach einem geeigneten Zuhause. Wir haben für Sie ein großes Angebot an Neubauprojekten mit Aufzug und barrierefreien Bädern. Zudem sind wir Ihr Partner und Profi für den Verkauf Ihrer gebrauchten Immobilie. Bedenken Sie bitte einmal: Mit dem falschen Preis an den Markt zu gehen, führt in mehr als 70% der Verkaufsfälle zu einem schlechteren Verkaufspreis. Nur mit einer individuellen Einwertung Ihrer Immobilie lässt sich der Idealpreis erzielen. Übrigens bei Hirschmann Immobilien arbeiten ausschließlich Immobilienprofis für Ihren Verkaufserfolg. Nutzen Sie jetzt die Chance im überaus günstigen Immobilienmarkt und lassen Sie Ihre Immobilie durch unsere Experten kostenfrei einwerten.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit kompletter Adresse inkl. Ihrer Rufnummer bearbeiten können.

Energiebedarfsausweis



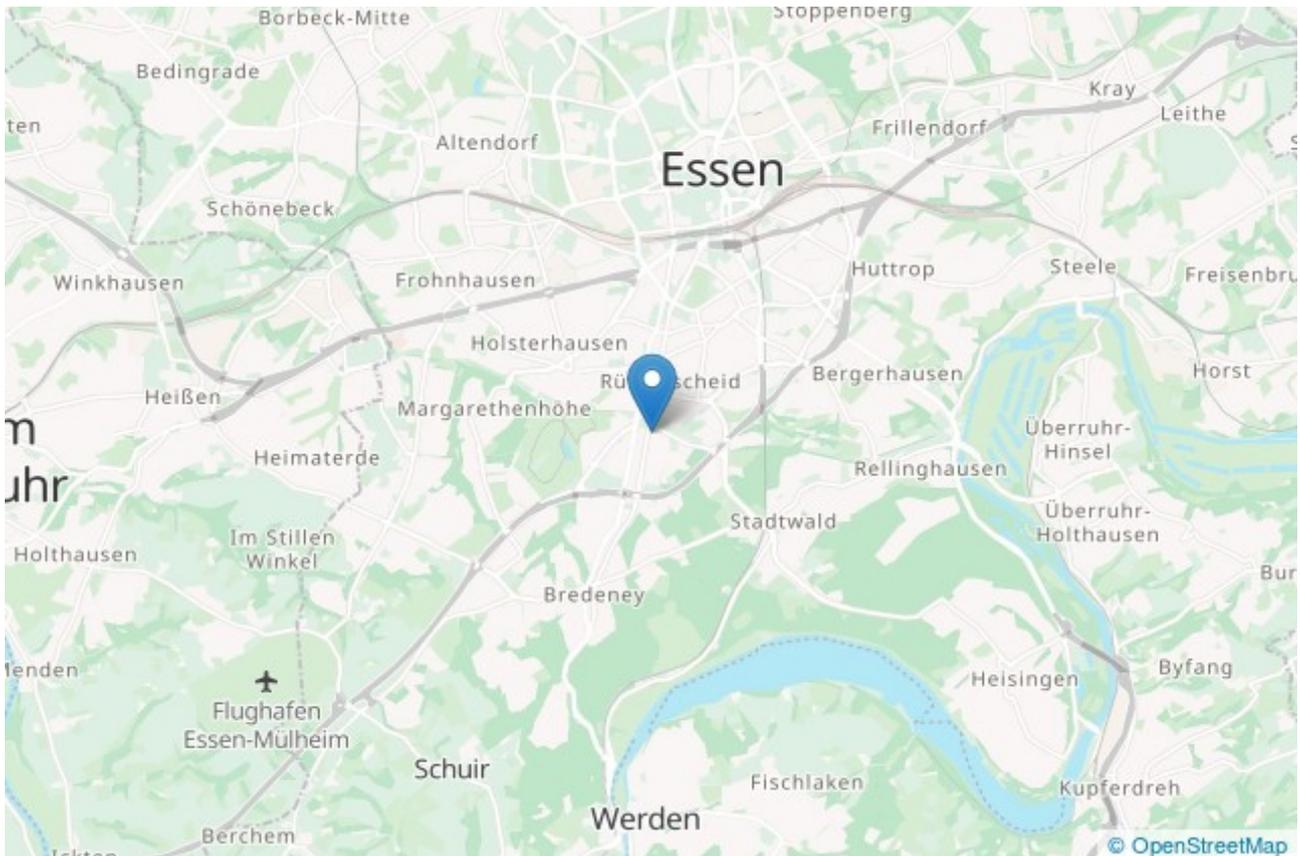
Endenergiebedarf	63 kWh/(m ² *a)
Befeuerungsart	fern
Gültig bis	05.10.2022

Ihr Ansprechpartner

Name	Christin Weiß
Telefon	+49 (201) 874243720
Ort	45133 Essen
E-Mail	heisingen@hirschmann-immobilien.de
Homepage	https://www.hirschmann-immobilien.de

Lage und Umgebung

45131 Essen - Rüttenscheid





Schmuckstück in den Rüttenscheider Höfen



Heller Wohnbereich



Weitere Ansicht Wohnzimmer



Terrasse



Separate Küche



Schickes Badezimmer



Ihr zukünftiges Schlafzimmer



Großzügiger Balkon



Weitere Ansicht Terrasse



Begrünter Innenhof



Modernes Treppenhaus