



Immobilienexposé  
**VERMIETET-Höchste Wohnqualität mitten in  
Rüttenscheid**

Objekt-Nr.:  
205283



Objekt-ID: 205283

[www.hirschmann-immobilien.de](http://www.hirschmann-immobilien.de)

## Wohnung zur Miete

VERMIETET-Höchste Wohnqualität mitten in Rüttenscheid


**Kaltmiete**

750 €

 69 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 2,50  
Zimmer

 2012  
Baujahr

 1  
Schlafzimmer

 1  
Badezimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaltmiete	750 €
	Nebenkosten	240 €
	Heizkosten	keine Angabe
	Warmmiete	990 € zzgl. Heizkosten

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	205283	
<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplatzmiete (Tiefgarage)	100 €
	Tiefgaragenstellplätze	1
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	69 m <sup>2</sup>
	Zimmer	2,50
<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Etagen	3
	Anzahl Schlafzimmer	1
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl Terrassen	1
<b>Weitere Informationen</b>	Barrierefrei	✓

	Seniorenerecht	✓
<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	2012
	Zustand	teil/vollrenoviert
	Unterkellert	Ja
<b>Ausstattungsdetails</b>	Fahrstuhl	Personen
	Gartennutzung	✓
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Fußbodenheizung

## Beschreibung

Diese Wohnung zur Miete 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 ohne auf die zentrale Lage und ihre Annehmlichkeiten verzichten zu müssen. Damit Sie sich rundum Wohlfühlen können wird dieses Schmuckstück momentan noch für Sie in neutralem Weiß gestrichen.

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. Ein idealer 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
- frisch gestrichen
- offene Eingangssituation

- hochwertige Ausstattung
- Parkettboden
- Einbauschränke im Flur
- separate Küche
- Badezimmer mit bodengleicher Dusche
- elektrische Rollläden an den Fenstern
- Fußbodenheizung über Fernwärme
- Balkon am Schlafzimmer
- Terrasse mit eigenem Gartenstück am Wohnbereich
- eigener Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz ( 100 € monatl.)
- 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/(m<sup>2</sup>\*a)

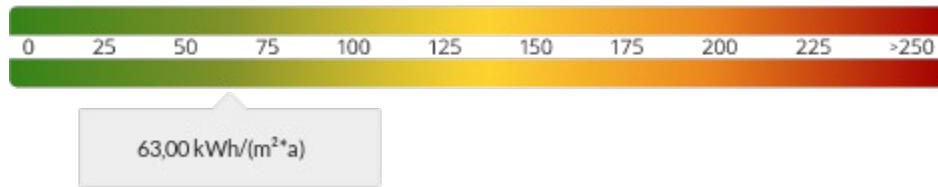
Das Team von Hirschmann Immobilien begleitet Sie bei der Suche nach einem geeigneten Zuhause. Wir haben für Sie ein großes Angebot an Neubauprojekten mit Aufzug und barrierefreien Bädern. Zudem sind wir Ihr Partner und Profi für den Verkauf Ihrer gebrauchten Immobilie. Bedenken Sie bitte einmal: Mit 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



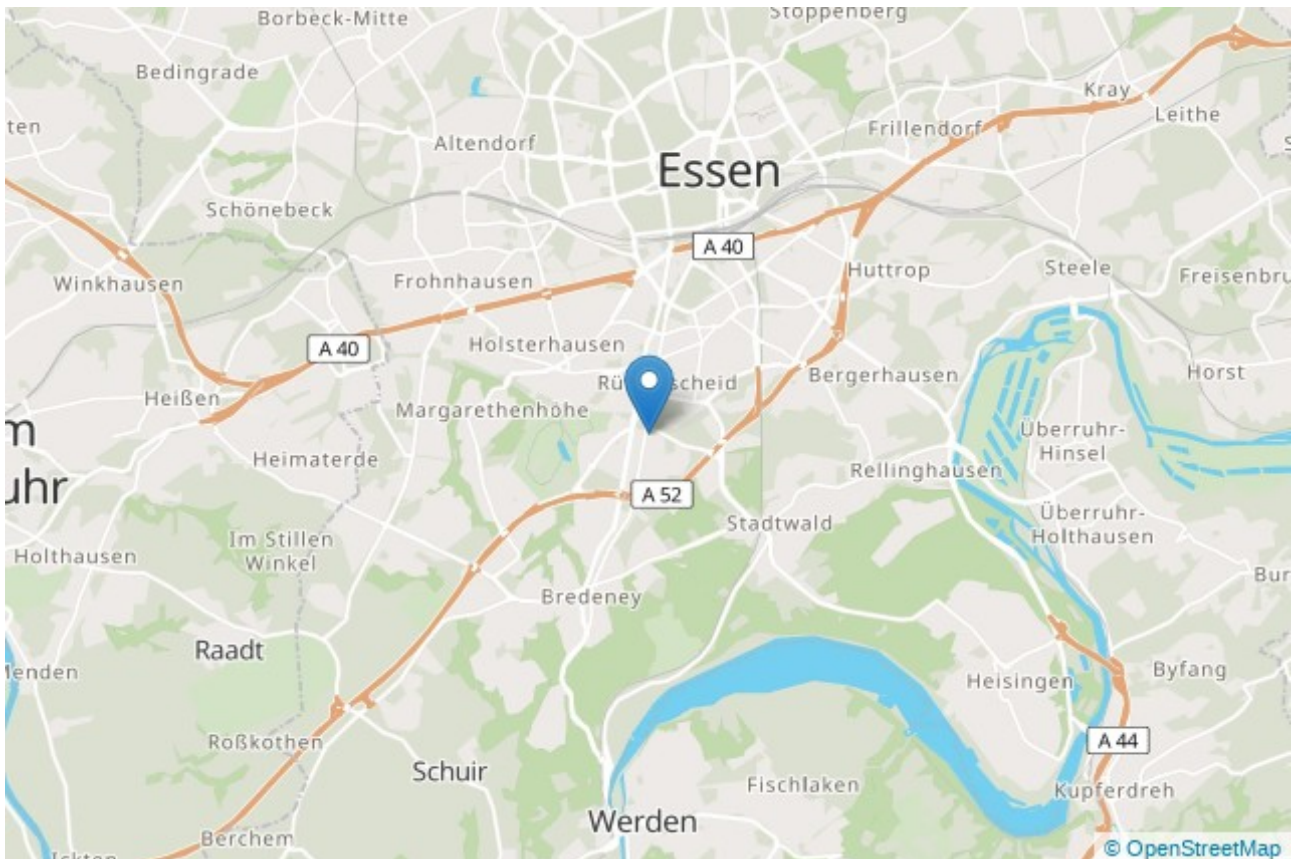
<b>Endenergiebedarf</b>	63 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Hauptenergieträger</b>	fern
<b>Gültig bis</b>	04.10.2022

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Christin Weiß
<b>Telefon</b>	+49 (201) 874243720
<b>Ort</b>	45133 Essen
<b>E-Mail</b>	heisingen@hirschmann-immobilien.de
<b>Homepage</b>	<a href="https://www.hirschmann-immobilien.de">https://www.hirschmann-immobilien.de</a>

## Lage und Umgebung

45131 Essen - Rüttenscheid





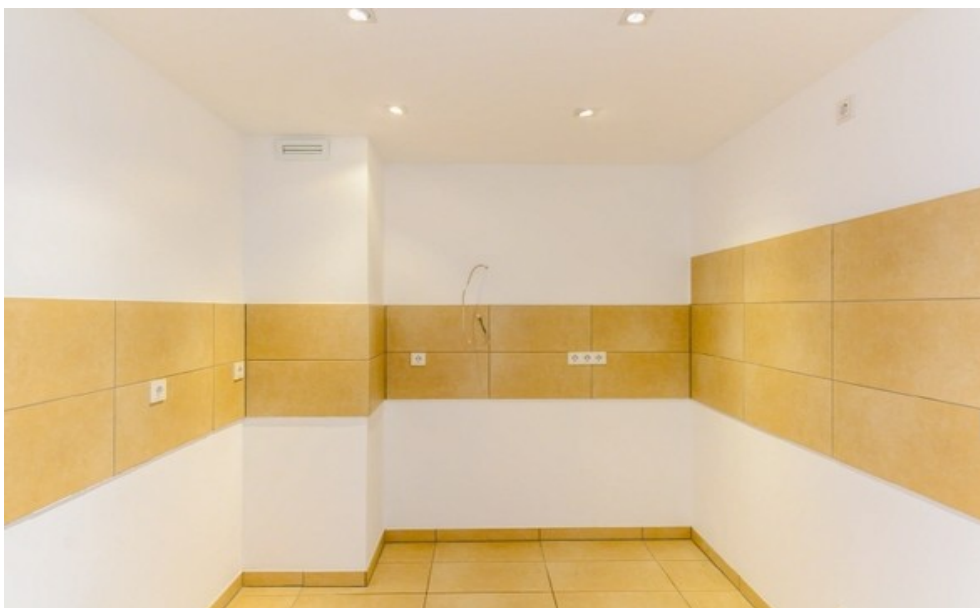
Ruhige Terrasse



Heller Wohnbereich



Weitere Ansicht



Große Küche mit schickem Fliesenspiegel



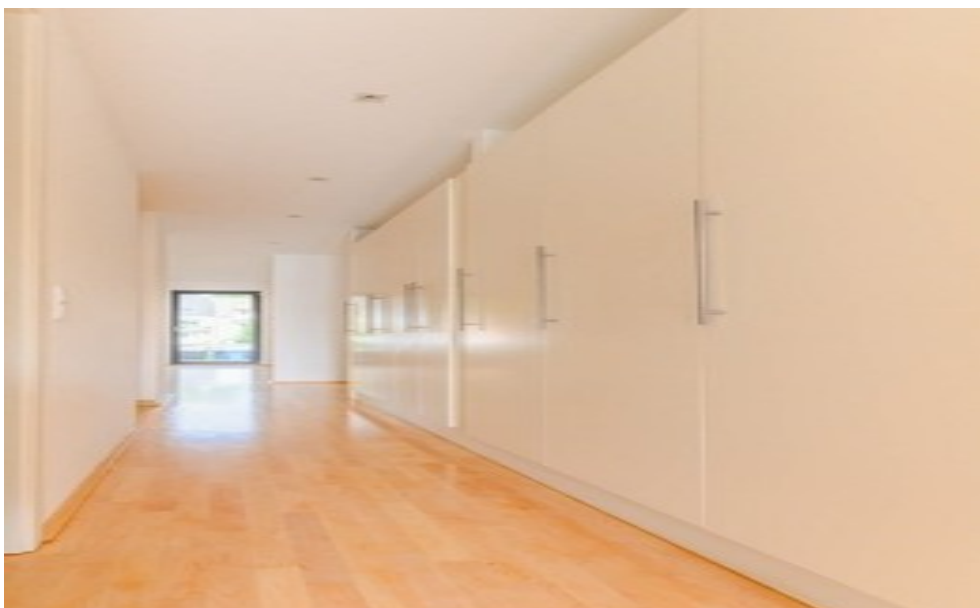
Schickes Badezimmer



Gemütliches Schlafzimmer



Großzügiger Balkon



Flur mit praktischem Stauraum



Begrünter Innenhof



Blick auf den Terrasse



Modernes Treppenhaus