



Immobilienexposé
VERMIETET - Wohnsymphonie

Objekt-Nr.:
205484



Objekt-ID: 205484

www.hirschmann-immobilien.de

Wohnung zur Miete

VERMIETET - Wohnsymphonie

Miete zzgl. NK
1.150 €

 73 m²
Wohnfläche (ca.)

 2
Zimmer

 73 m²
Gesamtfläche (ca.)

 1
Schlafzimmer

 1
Badezimmer

Preise & Kosten

Preise	Miete zzgl. NK	1.150 €
	Nebenkosten	195 €
	Heizkosten in NK. enthalten	8
Kaution	2.300 €	

Die Immobilie

Objekt-Nr 205484

Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	73 m ²
	Zimmer	2
	Gesamtfläche (ca.)	73 m ²

Räume und Flure	Lage im Objekt (Etage)	1
	Anzahl Schlafzimmer	1
	Anzahl Badezimmer	1

Zustand und Bauart Unterkellert Ja

Ausstattungsdetails Gäste-WC ✓

Sonstige Heizungsart Zentralheizung

Beschreibung

Diese außergewöhnliche Wohnung in einem herrlichen Rüttenscheider Altbau könnte schon bald Ihr neues Zuhause werden. Eine Loft-ähnliche Raumgestaltung, kombiniert mit der Erhaltung und Aufbereitung klassischen Fachwerks, entfacht eine besondere Atmosphäre mit Seltenheitswert.

Eine kleine Diele empfängt Sie mit praktischem Zugang zu einem separaten WC für Ihre Gäste. Von hier aus gelangen Sie in Ihren imposanten Wohn- Essbereich. Dieser ist durch bodentiefe Fensterfronten vom Tageslicht verwöhnt und hinterlässt einen einzigartigen Eindruck durch die freigelegte Backsteinwand mit integrierten Holzbalken, deren Anblick Sie sicherlich verzaubern wird. Über die großen Glastüren erreichen Sie Ihren schönen Sonnenbalkon mit idealer Süd-West-Ausrichtung. Genießen Sie zur Frühlings- und Sommerzeit Ihre eigene kleine Idylle mitten im Szenenviertel bei einem ausgiebigen Frühstück oder romantischem Abendessen. Gestalten Sie sich hier Ihr Wohlfühlplätzchen mit Ihren individuellen Bepflanzungs- Beleuchtungs- und Dekorationsideen, vergessen Sie den Alltagsstress und lassen einfach mal die Seele baumeln. Zurück im Inneren dieser außergewöhnlichen Wohnung wird Sie das nächste Highlight begeistern, nämlich ein stilvoller Kamin, welcher nicht nur durch sein Design besticht, sondern Ihnen zur kalten Jahreszeit eine gemütliche Wärme und besondere Behaglichkeit beschert.

Der offen gestaltete Grundriss verbindet Ihr wunderschönes Wohn- Esszimmer stilsicher mit einer hochwertig ausgestatteten Küche, deren Einbauschränke – und Elektrogeräte keine Wünsche offen lässt. Eine moderne Küchenbar gibt diesem Raum einen besonderen Charme und erlaubt Ihnen zukünftig gesellige Kochabende mit Ihren Freunden - denn wie sagt man doch so schön: *die besten Partys finden in der Küche statt.*

Der private Schlafbereich mit Bad en Suite befindet sich gleich nebenan und wird selbst den höchsten Ansprüchen gerecht. Das Badezimmer gleicht durch seine geschmackvolle Ausstattung und indirekten Lichtinstallation einer Wellnessoase, welche mit einer begehbaren Dusche und großen Badewanne überzeugt und ebenso lichtdurchflutet ist, wie die restlichen Räumlichkeiten dieser faszinierenden Immobilie.

Wie es sich für eine typische Altbauwohnung gehört, wurde in allen Räumlichkeiten, ausgenommen des WC- und Badezimmerbereiches, erlesenes Echtholzparkett verlegt. Wer Rüttenscheid kennt und liebt, weiß um den Mangel an Parkmöglichkeiten und wird sich über die Option der Anmietung einer Garage sicherlich freuen.

Gerne zeigen wir Ihnen diese außergewöhnliche Mietwohnung vor Ort. Zögern Sie daher nicht zu lange und vereinbaren Sie noch heute Ihren individuellen Besichtigungstermin.

Ausstattung

- kernsanierte, individuelle Altbauwohnung mit besonderem Charme

- Luxus- Einbauküche mit Spülmaschine, Backofen, freistehendes Ceranfeld mit Abzugshaube und Kühlschrank

- moderne Küchenbar

- Design-Kamin

- schöner Balkon mit Süd-West-Ausrichtung

- Echtholzparkett

- hochwertigste Materialien
- anspruchsvolle Technik / Elektroinstallation
- begehbare Dusche
- große Badewanne
- Tageslicht im Wohlfühlbad
- Option der Anmietung einer Garage
- Top- Lage von Rüttenscheid zentral und dennoch ruhig
- Kellerraum

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

Heizungsart: Zentralheizung

Befuerung/Energieträger: Gas

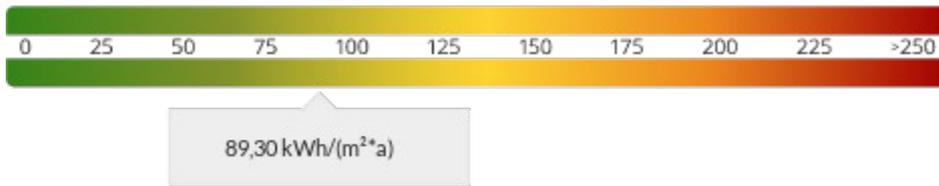
Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Energiekennwert: 89,3 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.

Energieverbrauchsausweis



Endenergieverbrauch	89,30 kWh/(m ² *a)
Befeuerungsart	gas
Gültig bis	11.01.2023

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

45130 Essen





Wohnraum



Kamin



Einbauküche inklusive



Traumküche



Heller und großer Wohnbereich



Einzigartiges Ambiente



Ruhige Balkonsituation



Großer Waschtisch



Begehbare Eckdusche



Badewanne mit Lichtinstallation