



Immobilienexposé  
**VERMIETET - LAGE LAGE LAGE**

Objekt-Nr.:  
205748




## Wohnung zur Miete

VERMIETET - LAGE LAGE LAGE

**Kaltmiete**  
415 €

 52 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 2  
Zimmer

 1957  
Baujahr

 1  
Schlafzimmer

 1  
Badezimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaltmiete	415 €
	Nebenkosten	120 €
	Heizkosten	in Nebenkosten enthalten
	Warmmiete	605 €
<b>Kaution</b>	1.100 €	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	205748	
<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplatzmiete (Garage)	70 €
	Garagenanzahl	1
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	52 m <sup>2</sup>
	Zimmer	2
<b>Räume und Flure</b>	Lage im Objekt (Etage)	2
	Anzahl Etagen	4
	Anzahl Schlafzimmer	1
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl Balkone	1

<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	sofort
<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1957
	Unterkellert	Ja
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Etagenheizung

## Beschreibung

Heute möchten wir Ihnen diese zauberhafte Wohnung im Herzen von Rüttenscheid präsentieren. Eine großzügige Diele empfängt Sie in der zweiten Etage Ihres neuen Zuhauses. Viel Platz für eine schöne Kommode oder einen praktischen Schuhschrank steht Ihnen hier zur Verfügung. Beim Betreten des großen Wohn- und Essbereich mit angrenzender offener Küche fällt sofort die große Fensterfront auf. Diese spendet ausreichend Licht und sorgt für eine besondere Wohlfühlatmosphäre. Bei einem Wein gemütlich auf der Couch sitzen - so können Sie bald Ihre Abende hier ausklingen lassen. Vor der Küchennische kann wunderbar ein Esstisch seinen Platz finden. Freuen Sie sich darauf zukünftig als Gastgeber aus der Küche allen Gesprächen lauschen zu können.

Auch das Schlafzimmer punktet mit ausreichend Fläche zum Erschaffen Ihrer individuellen Ruhezone, in welcher Sie nach einem stressigen Tag relaxen können. Für einen tiefen und ungestörten Schlaf sorgen hier die dreifachverglasten Fenster. Vom Schlafzimmer gelangen Sie über eine bodentiefe Tür auf den überdachten Balkon, von welchem Sie den Blick in die friedliche Nachbarschaft genießen können. Auch das Tageslichtbadezimmer mit einer großen Badewanne sollte sicherlich auch Ihren Ansprüchen gerecht werden.

Diese schöne Wohnung ist das perfekte Zuhause für Singles oder Paare, die zentral wohnen

möchten. Sollte dies auch Ihr Wunsch sein, so freuen wir uns auf eine Besichtigung mit Ihnen vor Ort.

## Ausstattung

- zentrale Lage
- frisch saniert
- 2. OG
- sehr gepflegtes Mehrfamilienhaus
- Badezimmer mit Badewanne und integrierter Duschköglichkeit
- großer Wohn- und Essbereich mit offener Küche
- Gas-Etagenheizung
- Balkon mit Aussicht auf die friedliche Nachbarschaft
- Sonnenmarkise am Balkon
- gemeinschaftlicher Waschkeller
- Garage für 75 € monatl. anmietbar.

## 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.

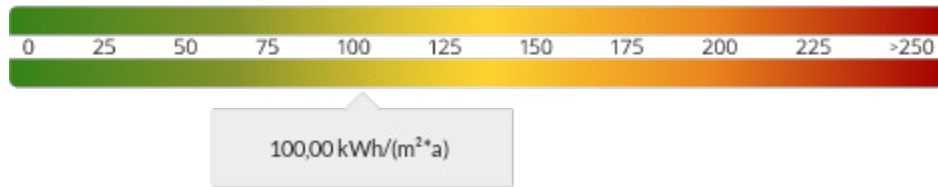
## Sonstiges

Das Team von Hirschmann Immobilien begleitet Sie bei der Suche nach einem geeigneten Zuhause. Wir haben für Sie ein großes Angebot an Wohnungen, schauen Sie auch auf unsere Homepage [www.hirschmann-immobilien.de](http://www.hirschmann-immobilien.de). Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gern. Zudem sind wir Ihr Partner und Profi für den Verkauf Ihrer Immobilie. 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. Das Team von Hirschmann Immobilien begleitet Sie bei der Suche nach einem geeigneten Zuhause. Wir haben für Sie ein großes Angebot an Wohnungen, schauen Sie auch auf unsere Homepage [www.hirschmann-immobilien.de](http://www.hirschmann-immobilien.de). Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gern. Zudem sind wir Ihr Partner und Profi für den Verkauf Ihrer Immobilie. 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>	100 kWh/(m²*a)
<b>Hauptenergieträger</b>	gas
<b>Primärenergieträger</b>	GAS
<b>Gültig bis</b>	03.06.2029

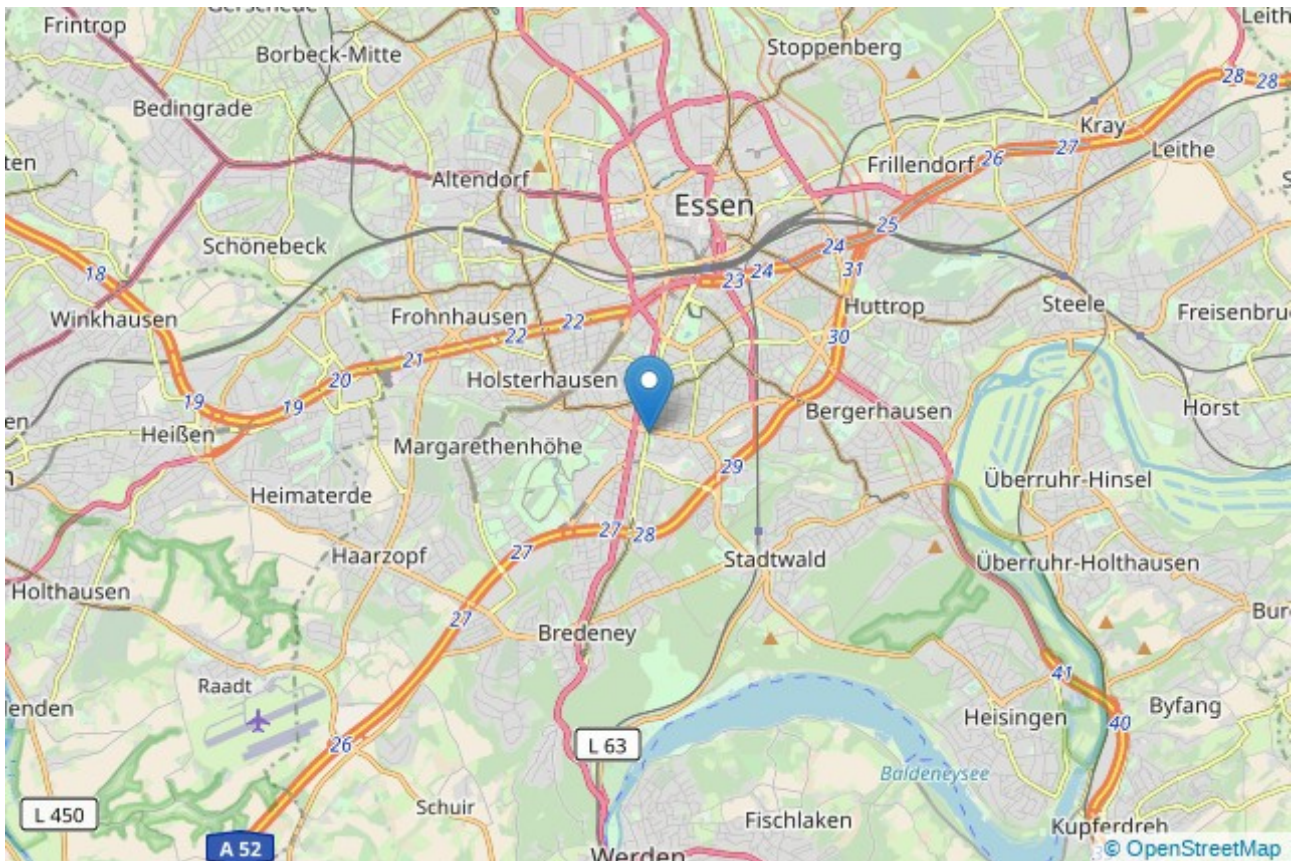
## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Adrian Röser
<b>Telefon</b>	0201 874243722
<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>



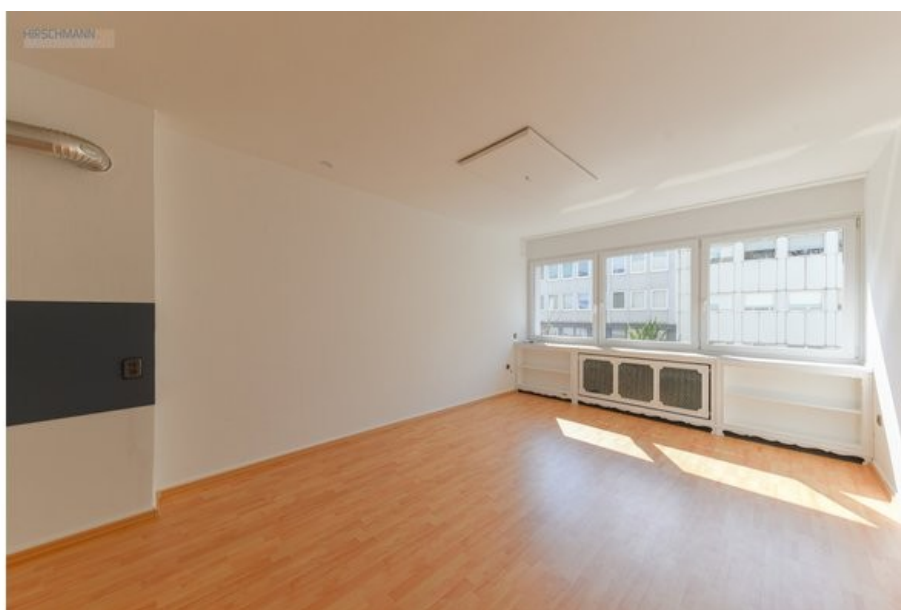
## Lage und Umgebung

45131 Essen - Rüttenscheid





Wohn-und Essbereich



weitere Ansicht Wohnbereich



Wohn- und Essbereich



Schlafzimmer



ruhiger Ausblick



Badezimmer