



Immobilienexposé  
**Charmanter Altbau-Stil trifft perfekte Lage**

Objekt-Nr.:  
205840



## Wohnung zur Miete

Charmanter Altbau-Stil trifft perfekte Lage

Miete zzgl. NK  
775 €

 85 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 2,50  
Zimmer

 1953  
Baujahr

 1  
Schlafzimmer

 1  
Badezimmer

## Preise & Kosten

|                |                             |       |
|----------------|-----------------------------|-------|
| <b>Preise</b>  | Miete zzgl. NK              | 775 € |
|                | Nebenkosten                 | 157 € |
|                | Heizkosten in NK. enthalten | 8     |
| <b>Kaution</b> | 1.550 €                     |       |

## Die Immobilie

|                              |                        |                    |
|------------------------------|------------------------|--------------------|
| <b>Objekt-Nr</b>             | 205840                 |                    |
| <b>Weitere Flächen</b>       | Wohnfläche (ca.)       | 85 m <sup>2</sup>  |
|                              | Zimmer                 | 2,50               |
| <b>Räume und Flure</b>       | Lage im Objekt (Etage) | 2                  |
|                              | Anzahl Etagen          | 2                  |
|                              | Anzahl Schlafzimmer    | 1                  |
|                              | Anzahl Badezimmer      | 1                  |
|                              | Anzahl Balkone         | 1                  |
| <b>Weitere Informationen</b> | verfügbar ab           | sofort             |
| <b>Zustand und Bauart</b>    | Baujahr                | 1953               |
|                              | Zustand                | teil/vollrenoviert |

|                            |              |               |
|----------------------------|--------------|---------------|
|                            | Unterkellert | Ja            |
| <b>Ausstattungsdetails</b> | Kabel/Sat-TV | ✓             |
| <b>Sonstige</b>            | Heizungsart  | Etagenheizung |

## Beschreibung

Diese schöne zwei Zimmer Mietwohnung im zweiten Obergeschoss, welche sich durch eine besonders gute Lage auszeichnet, liegt in einem sehr gepflegten drei Parteienhaus. Bereits beim Betreten wird Ihnen der helle Parkettboden ins Auge fallen und Sie und Ihre Gäste herzlich Willkommen heißen.

Sie gelangen in den Eingangsbereich und finden dort zu Ihrer rechten Seite das hell geflieste Tageslichtbad mit Handtuchheizkörper vor. Schaffen Sie sich hier Ihre Wohlfühloase und starten Sie mit Energie durch Ihre morgendliche Dusche in den Tag. Des Weiteren führt Sie der Flur in die Küche mit hellen Bodenfliesen sowie einem schicken Fliesenspiegel.

Ihre individuell gestaltete Küche, bietet Ihnen viel Platz zum Ausprobieren neuer Rezepte. Ein kleiner Tisch findet hier außerdem sein Plätzchen.

Der Flur leitet Sie weiter in Ihr Schlafzimmer, welches Sie sich ganz nach Ihren Wünschen gestalten können. Durch den optimalen Grundriss, ist genug Platz für ein großes Bett sowie einen Kleiderschrank - hier kommen Sie zur Ruhe. Der exklusive Eindruck setzt sich im offenen Wohn- und Essbereich fort. Laden Sie Freunde ein und genießen Sie entspannte Abende auf der geräumigen Sofalandschaft. Kulinarische Köstlichkeiten tischen Sie auf Ihrem Esstisch auf. Den Abend lassen Sie auf dem Süd-West Balkon bei einem Glas Wein mit Blick auf den Sonnenuntergang ausklingen. Durch die vorhandene Überdachung, ist dieser für jede Wetterlage geeignet.

Das Angebot wird abgerundet durch einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und

bietet genug weitere Abstellfläche.

Außerdem stehen Ihnen der Dachboden, welcher durch alle Parteien genutzt werden kann sowie ein eigener Kellerraum zur Verfügung.

Wir freuen uns Ihnen diese ausdrucksvolle Immobilie bei einem persönlichen Termin vorzustellen.

## Ausstattung

- Gepflegtes Mehrfamilienhaus bestehend aus 3 Mietparteien
- Sehr zentrale Wohnlage
- 85m<sup>2</sup> verteilt auf 2,5 Zimmer
- Heller Parkettboden in dem Wohn- und Schlafrum
- Offener Wohn/Essbereich
- Schöner Süd-West Balkon mit Blick auf Rüttenscheid
- Hell gefliestes Tageslichtbad mit Handtuchheizkörper
- Gasetagenheizung
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Eigener 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

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.

## Energieverbrauchsausweis



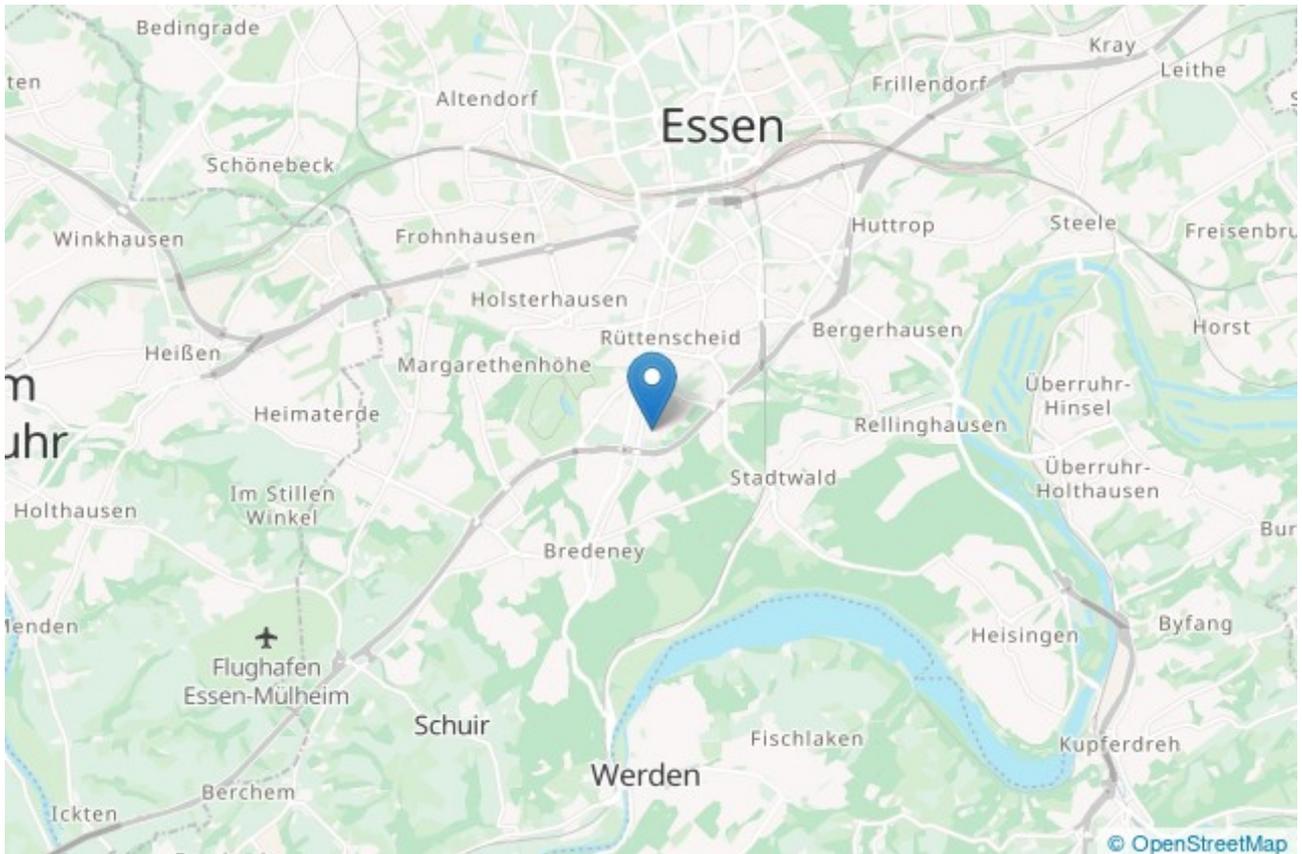
|                                 |                |
|---------------------------------|----------------|
| <b>Endenergieverbrauch</b>      | 149 kWh/(m²*a) |
| <b>Befeuerungsart</b>           | gas            |
| <b>Baujahr (Energieausweis)</b> | 1958           |
| <b>Gültig bis</b>               | 12.03.2024     |

## Ihr Ansprechpartner

|                |                                    |
|----------------|------------------------------------|
| <b>Name</b>    | Leyla Elschnig                     |
| <b>Telefon</b> | +49 201 87424370                   |
| <b>Ort</b>     | 45133 Essen                        |
| <b>E-Mail</b>  | heisingen@hirschmann-immobilien.de |

## Lage und Umgebung

45131 Essen - Rüttenscheid





Einladenes Wohnzimmer





Überdachter Balkon



Geräumiges Schlafzimmer



Esszimmer



Helle Küche



Weiß gefliestes Badezimmer