



Immobilienexposé
**VERMIETET - Saniertes Wohnen in
Rüttenscheid - hier ziehen Sie sofort ein!**

Objekt-Nr.:
205931



Wohnung zur Miete


VERMIETET - Saniertes Wohnen in Rüttenscheid - hier ziehen Sie sofort ein!

Kaltmiete
650 €

 74 m²
Wohnfläche (ca.)

 2
Zimmer

 1972
Baujahr

 1
Schlafzimmer

 1
Badezimmer

Preise & Kosten

Preise	Kaltmiete	650 €
	Nebenkosten	160 €
	Heizkosten	keine Angabe
	Warmmiete	810 € zzgl. Heizkosten
Kaution	1.300 €	

Die Immobilie

Objekt-Nr	205931	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplatzmiete (Tiefgarage)	0 €
	Tiefgaragenstellplätze	1
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	74 m ²
	Zimmer	2
Räume und Flure	Lage im Objekt (Etage)	6
	Anzahl Etagen	10
	Anzahl Schlafzimmer	1
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl Balkone	1

Weitere Informationen	verfügbar ab	sofort
Zustand und Bauart	Baujahr	1972
	Zustand	teil/vollsanziert
Ausstattungsdetails	Fahrstuhl	Personen
	Kabel/Sat-TV	✓
Sonstige	Heizungsart	Fußbodenheizung

Beschreibung

Heute möchten wir Ihnen diese zauberhafte, komplett sanierte Wohnung im Herzen von Rüttenscheid vorstellen.

In der 6. Etage eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses, überwiegend von Eigentümern bewohnt, empfängt Sie eine geräumige Diele, die viel Platz für einen praktischen Schuhschrank oder eine hübsche Kommode bietet.

Von hier aus erreichen Sie gleich am Anfang der Wohnung das Gäste-WC sowie einen Abstellraum. Angrenzend an den Flur betreten Sie zur Linken den großen Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon. Der Wohnbereich ermöglicht, dank der Größe und Aufteilung, jegliche Stellmöglichkeiten Ihrer Möbel - bringen Sie also gern Ihre XXL-Sofalandschaft mit.

Der Balkon hat eine angenehme Größe und hält einen tollen Ausblick über den Essener Süden bereit. Im angrenzenden Nebenraum befindet sich die Küche, in der Sie Ihre Gäste zukünftig verwöhnen können. Richten Sie sich hier Ihre Traumküche ein, um sich vollends

wohlzufühlen und Spaß beim Kochen zu haben. Der Wohnflur geleitet Sie weiter in den Schlafbereich. Hier finden sowohl Bett, als auch Kleiderschrank problemlos Ihren Platz. Errichten Sie sich also Ihren absoluten Wohlfühlort zum Entspannen und für Ihren erholsamen Schlaf. Gegenüber finden Sie das ebenfalls modernisierte Badezimmer vor. Die großen weißen Wandfliesen harmonisieren zu den naturfarbenen Bodenfliesen. Die begehbare XXL Dusche mit einer verglasten Duschtrennung ist ein absoluter Eyecatcher und ermöglicht Ihnen eine heiße Dusche an kalten Wintertagen. Beheizt wird diese tolle Wohnung über eine elektrische Fußbodenheizung. Die Heizkosten sind nicht in den Nebenkosten enthalten, sodass der Stromanbieter frei wählbar ist. Durch den Einbau der neuen Fenster wird der Energieverbrauch spürbar minimiert.

Das Angebot wird durch einen Fahrradkeller mit barrierefreiem Zugang, eine Sauna sowie zwei eigenen Kellerräumen abgerundet. Idealerweise kann auch ein Tiefgaragenstellplatz für 50.- € monatlich angemietet werden.

Ausstattung

- Zentrale Lage
- Komplette saniert
- Neue Fenster
- Überdachter Balkon/Loggia
- Neues, modernes Badezimmer mit begehbare Dusche
- Gäste-WC

- Abstellkammer
- Fußbodenheizung
- Internetanschluss in Wohn- und Schlafrum
- Zusätzlicher Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Sauna im Haus
- Gemeinschaftswaschküche
- Gemeinschaftswaschmaschine
- Gemeinschaftstrockner
- 2 separate Kellerräume
- Tiefgaragenstellplatz möglich
- Barrierefreier Fahrradkeller in der Tiefgarage

Lage

Diese Wohnung liegt 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

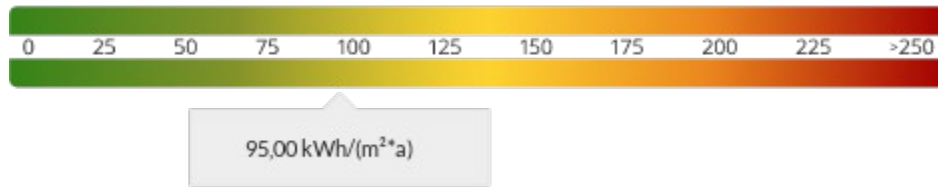
Verweilen ein. Arztpraxen, Krankenhäuser und Banken sind ebenfalls vorhanden. Zweimal in der Woche findet auf dem schönen Rüttenscheider Markt ein Wochenmarkt statt. In der Nähe sind Grund-, Realschulen, zwei Gymnasien und mehrere Kindergärten ansässig. Das Messegelände sowie der beliebte Grugapark, 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. 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



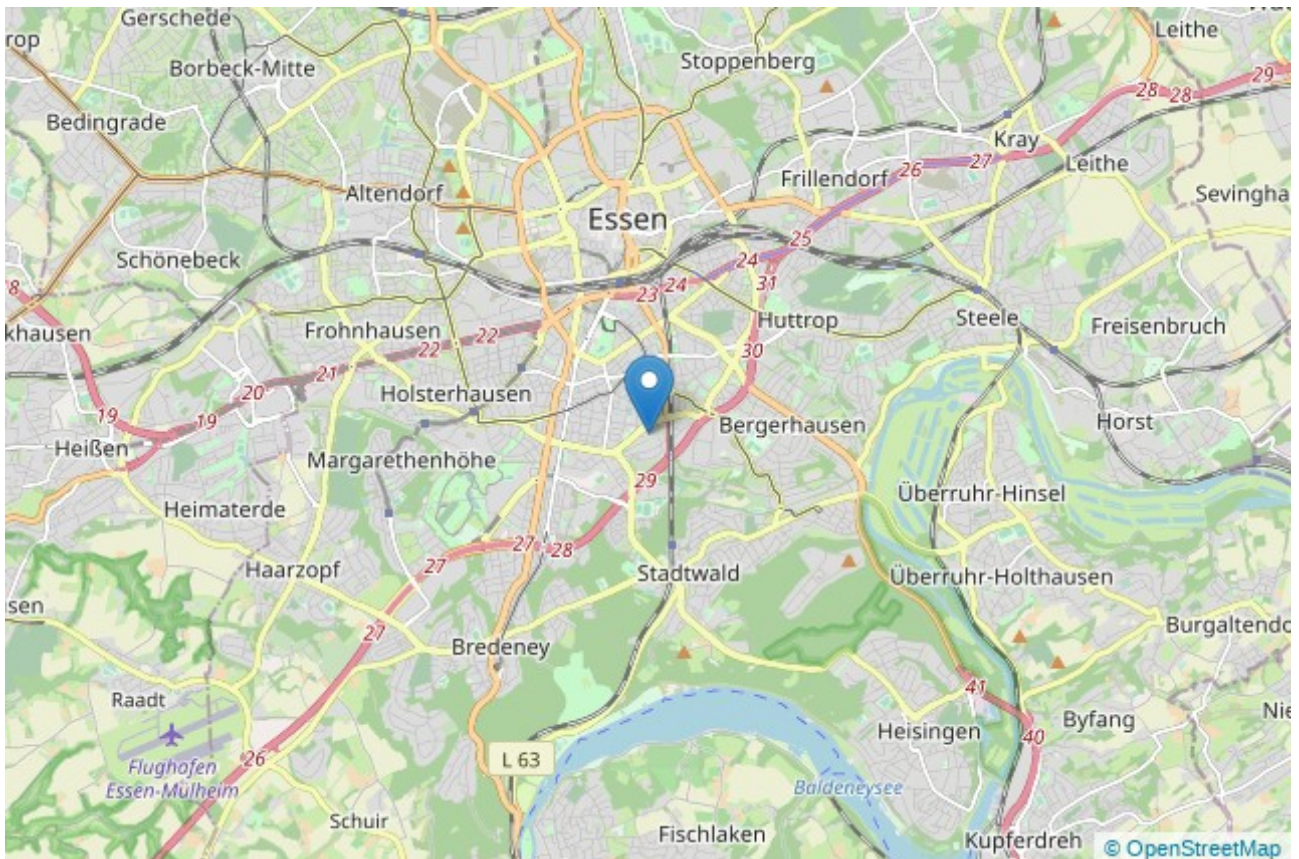
Endenergiebedarf	95 kWh/(m ² *a)
Hauptenergieträger	elektro
Primärenergieträger	ELEKTRO
Energieeffizienzklasse	C
Gültig bis	19.08.2028

Ihr Ansprechpartner

Name	Sally Marie Jakubeit
Telefon	+49(201) 874243727
Ort	45239 Essen
E-Mail	heisingen@hirschmann-immobilien.de
Homepage	https://www.hirschmann-immobilien.de

Lage und Umgebung

45131 Essen - Rüttenscheid





Wohnzimmer



Wohn-/Essbereich



Platz für Ihre Küche



Modernes Duschbad



Geräumiges Schlafzimmer



Flurbereich



Toller Ausblick

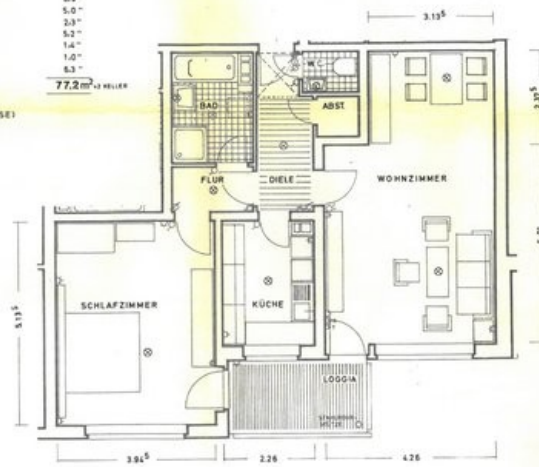


Gemütlicher Balkon

2½ ZIMMER - WOHNUNG

WOHNZIMMER	28,8 m ²
SCHLAFZIMMER	20,9 m ²
KÜCHE	6,9 m ²
DIELE	5,0 m ²
FLUR	2,3 m ²
BAD	5,2 m ²
W.C.	1,4 m ²
ABST./R.	1,0 m ²
LOGGIA	6,3 m ²
Gesamt	77,2 m² <small>(+ 12 METER)</small>

(ROHBAUMASSE)



Grundriss