



**Immobilien-Exposé**

# **Hoch hinaus in Rüttenscheid**

**Objekt-Nr.:**

**206454**

## Wohnung zur Miete

in 45131 Essen - Rüttenscheid



## Details

### Gäste-WC

Warmmiete

**920 €**

Nebenkosten

**180 €**

Heizkosten

**in Nebenkosten enthalten**

Kaution

**1.240 €**

Wohnfläche (ca.)

**62 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**2,50**

Lage im Objekt (Etage)

**4**

Anzahl Schlafzimmer

**1**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl Stellplätze

**1**

Baujahr

**1957**

Stellplatzmiete (Garage)

**120 €**

Garagenanzahl

**1**

Unterkellert

**Ja**

## Beschreibung

Im beliebten Szeneviertel Rüttenscheid wartet im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses eine gemütliche 65 m<sup>2</sup> Wohnung auf Ihre Einrichtungsideen. Sie betreten Ihr neues Zuhause über einen weitläufigen Flur, der ausreichend Platz für eine stilvolle Garderobe bereithält. Linkerhand können Sie Ihren ganz privaten Bereich gestalten. Das Tageslicht-Wannenbad präsentiert sich zeitlos in weiß und integriert durch die praktische Duschwand eine Duschmöglichkeit. Hier entsteht mit den richtigen Accessoires Ihre kleine persönliche Wellnessoase. So würde sich dann im benachbarten Zimmer der Schlafbereich anbieten. Die Dachgaube verleiht dem Raum Gemütlichkeit in dieser herrlichen Atmosphäre lässt es sich wunderbar träumen und erholen. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer hält Sie ausreichend Platz für ihre Möblierung bereit. Stellen Sie bei Ihren Freunden gerne Ihre Kochkünste unter Beweis? In der separaten Wohnküche gar kein Problem hier heißt es dann in der Küche finden immer die

besten Partys statt. Diese charmante kleine Wohnung hält außerdem noch ein Gäste WC bereit, hier hat man Ihnen idealerweise auch einen Waschmaschinenanschluss gelegt, sodass Sie Ihre Wäsche nicht im Keller waschen müssen. Auch Trocknen können Sie auf der gleichen Etage, Ihnen wird der Spitzboden zur alleinigen Verfügung überlassen, viel Platz um Ihre Habseligkeiten zu verstauen oder Ihre Wäsche aufzuhängen. Ihr Ziel ist es zentral zu wohnen? Fußläufig alles zu erreichen was das Leben lebenswert macht? Dann ist diese Immobilie genau das, wonach Sie gesucht haben. Kurze Wege zu den gastronomischen Vergnügungspunkten, aber auch alle Dinge des täglichen Bedarfs, auch der öffentliche Naverkehr ist direkt erreichbar und bringt Sie überall dorthin, wo Sie es zu Fuß vielleicht nicht schaffen. Aber überzeugen Sie sich selbst von den diversen Vorzügen der Lage und dieser charmanten Wohnung. Vereinbaren Sie Ihren individuellen Besichtigungstermin mit uns. Wir freuen uns darauf Sie kennenzulernen.

## **Ausstattung**

- Zentrale Lage
- Dachgeschoss (4. OG)
- Gut geschnittene 2,5-Raum-Wohnung
- Helle Wohnräume
- Laminatböden
- Großzügiger Eingangsbereich
- Wohnküche
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss
- Lagerfläche im Spitzboden
- Gute Anbindung an den ÖPNV

## **Sonstiges**

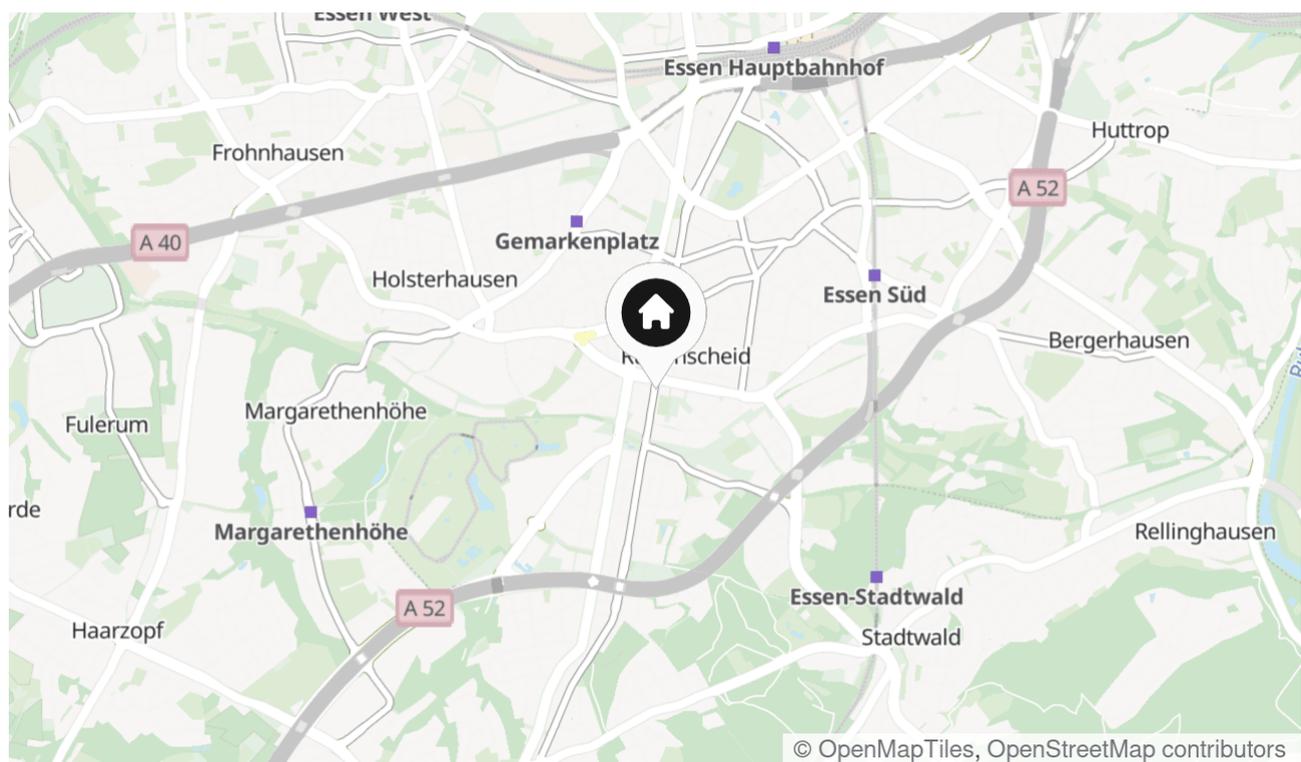
Das Team von Hirschmann Immobilien begleitet Sie bei der Suche nach einem geeigneten Zuhause. Wir haben für Sie ein großes Angebot an Neubauprojekten mit Aufzug und barrierefreien Bädern. Zudem sind wir Ihr Partner und Profi für den Verkauf Ihrer gebrauchten Immobilie. Bedenken Sie bitte einmal: Mit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

## Lage & Umgebung

45131 Essen - Rüttenscheid

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.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergiebedarf

**100 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart

**gas**

Wesentlicher Energieträger

**GAS**

Baujahr (Energieausweis)

**2003**

Gültig bis

**04.06.2029**





Titelbild



Lichtdurchflutetes Schlafzimmer

## Kontakt

### Hirschmann Immobilien GmbH

Meisenburgtr. 169-173

45133 Essen

Telefon: +49 (0) 179 566 81 54

E-Mail: [heisingen@hirschmann-immobilien.de](mailto:heisingen@hirschmann-immobilien.de)

### Ihr Ansprechpartner

Frau Johanna Fritz

### Impressum

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

### Besuchen Sie uns im Internet

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

