



Immobilien-Exposé

Rüttenscheid - Leben wo das Herz schlägt!

Objekt-Nr.:
206549

Wohnung zum Kauf

in 45131 Essen - Rüttenscheid



Details

Hausgeld

407 €

Käuferprovision inkl. USt.

2,98%

Wohnfläche (ca.)

98 m²

Zimmer

4

vermietbare Fläche (ca.)

98 m²

Lage im Objekt (Etage)

2

Anzahl Schlafzimmer

3

Anzahl Badezimmer

1

Anzahl Stellplätze

2

Anzahl separate WCs

1

Baujahr

1975

Stellplatzpreis (Tiefgarage)

15.000 €

Tiefgaragenstellplätze

2

Zustand

gepflegt

Unterkellert

Ja

Beschreibung

Diese stilvolle Wohnung liegt im Herzen des begehrten Stadtteils Essen-Rüttenscheid und bietet Ihnen die perfekte Basis, um Ihren ganz persönlichen Wohnraum zu realisieren. Gelegen im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, empfängt Sie die Immobilie mit einem großzügigen Eingangsbereich, der sofort durch seine einladende Atmosphäre und die durchdachte Raumaufteilung überzeugt. Hier ist ausreichend Platz für eine praktische Garderobe vorhanden, um direkt einen angenehmen Start in Ihr neues Zuhause zu ermöglichen.

Gleich rechts vom Eingang befindet sich eines der insgesamt drei potenziellen Schlafzimmer. Wie auch die anderen Zimmer überzeugt es durch seinen gelungenen Schnitt und bietet genügend Raum, um ein großes Bett sowie einen geräumigen Kleiderschrank bequem unterzubringen. Ein separates Gäste-WC liegt ebenfalls in unmittelbarer Nähe zum Eingangsbereich und unterstreicht die funktionale Gestaltung der Wohnung.

Auf der linken Seite gelangen Sie in die Küche, die durch ihre praktische Aufteilung vielfältige Möglichkeiten bietet, um Ihre kulinarischen Ideen zu verwirklichen. Mit etwas Kreativität können Sie hier Ihren persönlichen Küchenstil perfekt umsetzen. Direkt angrenzend befindet sich eine Abstellkammer, die Ihnen zusätzlichen Stauraum für Vorräte und Haushaltsutensilien bietet.

Vom Flur oder auch direkt aus der Küche betreten Sie den großzügigen Wohn- und Essbereich. Dieser lichtdurchflutete Raum lädt dazu ein, gemütliche Stunden auf dem Sofa zu verbringen oder gesellige Abende mit Familie und Freunden zu genießen. Der angrenzende Balkon ist ein wahres Highlight und bietet den idealen Platz, um die Sonne zu genießen oder laue Sommerabende im Freien zu verbringen.

Zwei weitere mögliche Schlafzimmer sowie das Hauptbadezimmer erreichen Sie über einen separaten Flur, der Ihnen zusätzlichen Rückzugsraum und Privatsphäre bietet. Das Badezimmer ist so konzipiert, dass es mit wenigen Handgriffen zu Ihrer ganz persönlichen Wellnessoase gestaltet werden kann. Die beiden weiteren Zimmer lassen sich flexibel nutzen und bieten ausreichend Platz, um sie als Kinderzimmer, Homeoffice oder Hobbyraum einzurichten – Ihren Ideen sind keine Grenzen gesetzt.

Abgerundet wird das Angebot durch zwei Tiefgaragenstellplätze, die Ihnen in dieser zentralen Lage einen hohen Komfort bieten, sowie einen separaten Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum schafft.

Diese Wohnung bietet Ihnen nicht nur eine hervorragende Lage, sondern auch die Möglichkeit, sie nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von diesem besonderen Angebot im Herzen von Rützenscheid zu überzeugen. Hier erwartet Sie Ihr neues Zuhause!

Ausstattung

- Zentrale und ruhige Lage in Rützenscheid
- 4 Zimmer
- Separate Küche
- Abstellraum an Küche
- Balkon mit Westausrichtung

- Gäste-WC
- Großzügiger Wohn-Essbereich
- 3 Schlafzimmer
- Gemeinschaftsgarten
- 2 Tiefgaragenstellplätze á 15.000,00 Euro
- eigenes Kellerabteil
- Fahrradkeller
- weiterer Gemeinschaftskeller
- Wasch- und Trockenboden
- WEG 9 Parteien
- Hausgeld 407,- € inkl. TG

Sonstiges

Das Team von Hirschmann Immobilien begleitet Sie gerne bei der Suche nach der geeigneten Immobilie.

Schauen Sie auf unserer Homepage: www.hirschmann-immobilien.de

Zudem sind wir Ihr Partner und Profi für den Verkauf Ihrer Immobilie. Nutzen Sie jetzt die Chance und lassen Sie Ihre Immobilie durch unsere Experten kostenfrei bewerten.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit kompletter Adresse inkl. Ihrer Rufnummer bearbeiten können.

Unsere Leistungen erbringen wir auf Basis unserer Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter www.hirschmann-immobilien.de/AGB heruntergeladen werden können. Auf Wunsch senden wir Ihnen diese auch gerne zu. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir

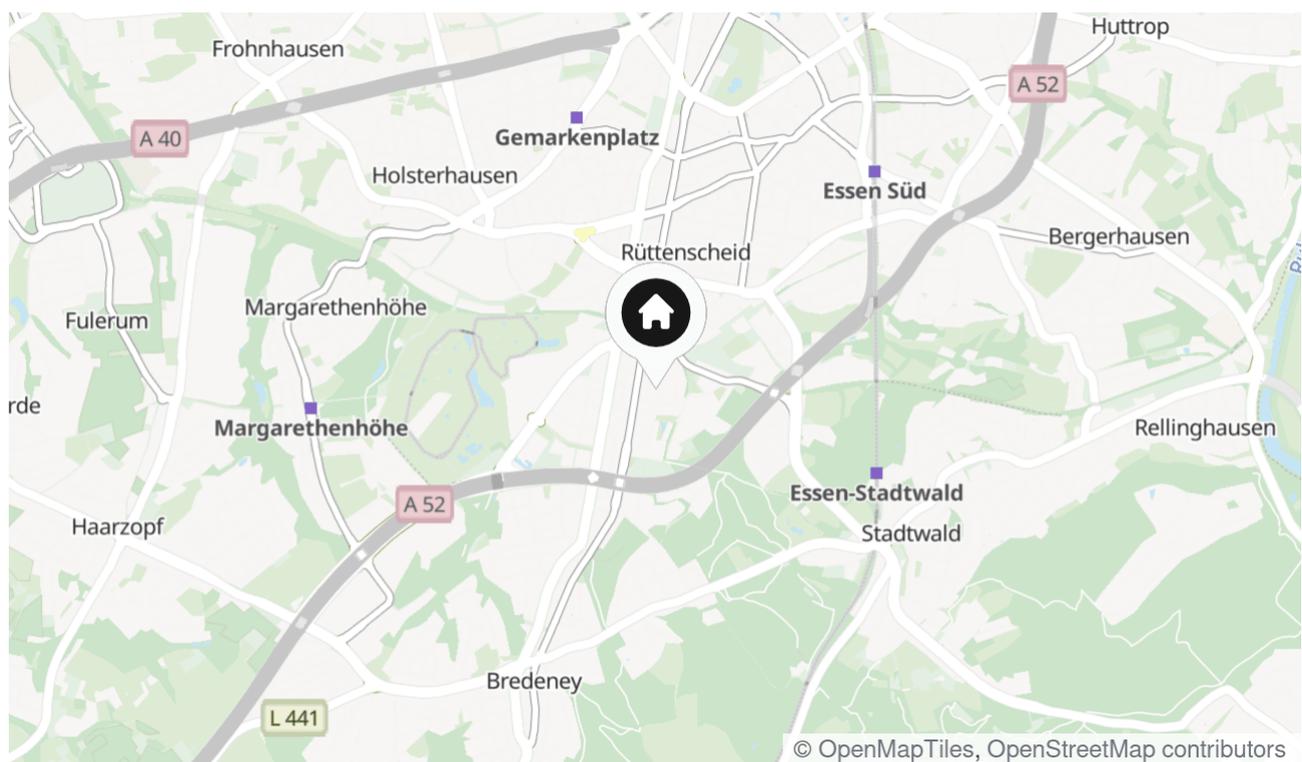
übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grunderwerbsteuer, Notar und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

Die Höhe der Courtage richtet sich nach den, ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) zu gleichen Teilen auf den Kaufpreis -einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer-vereinbart und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderungen. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

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, der beliebte Grugapark, der alle Freizeitmöglichkeiten bietet, eine Fahrradtrasse, sowie der Stadtwald 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

Endenergieverbrauch

106,75 kWh/(m²*a)

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

Nein

Wesentlicher Energieträger

ERDGAS_SCHWER

Baujahr (Energieausweis)

2017

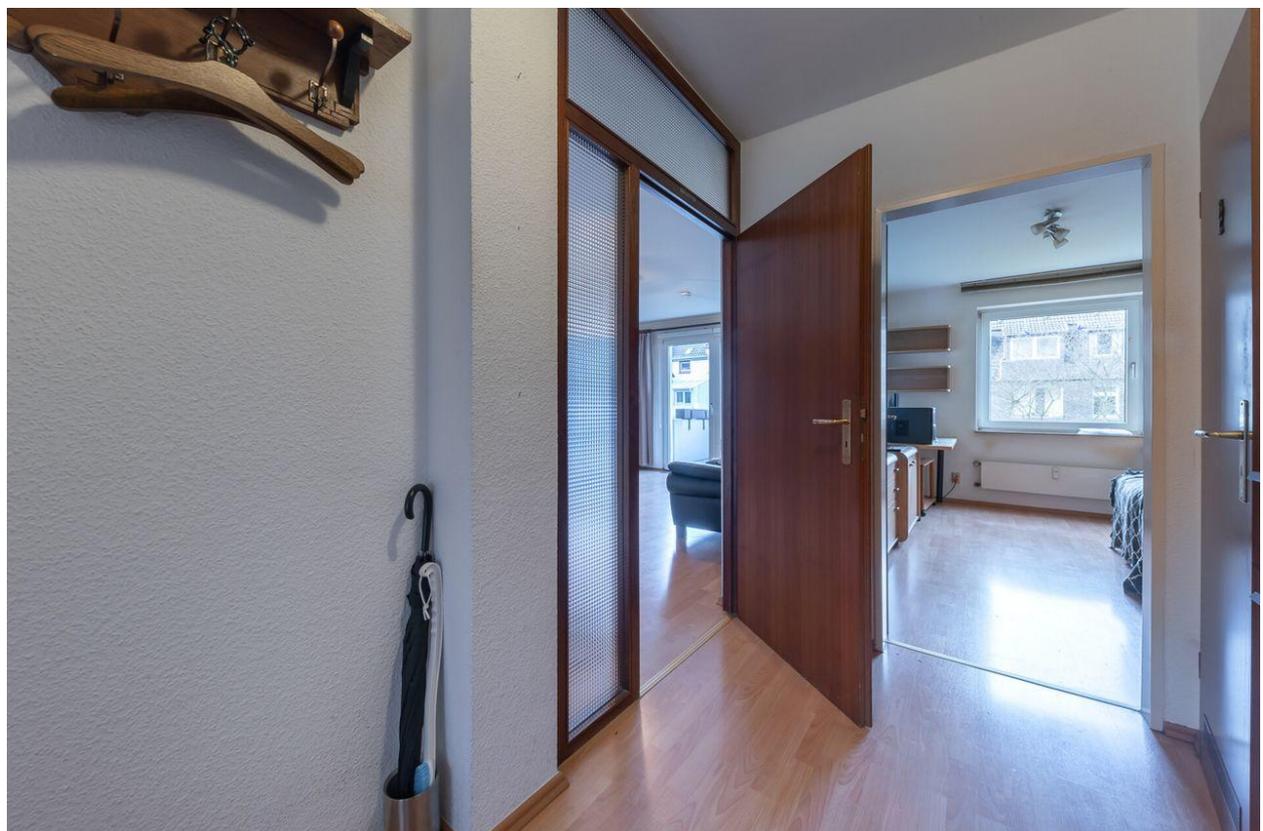
Gültig bis

19.11.2028





Essen mit Freunden



Hereinspaziert



Küchenparty



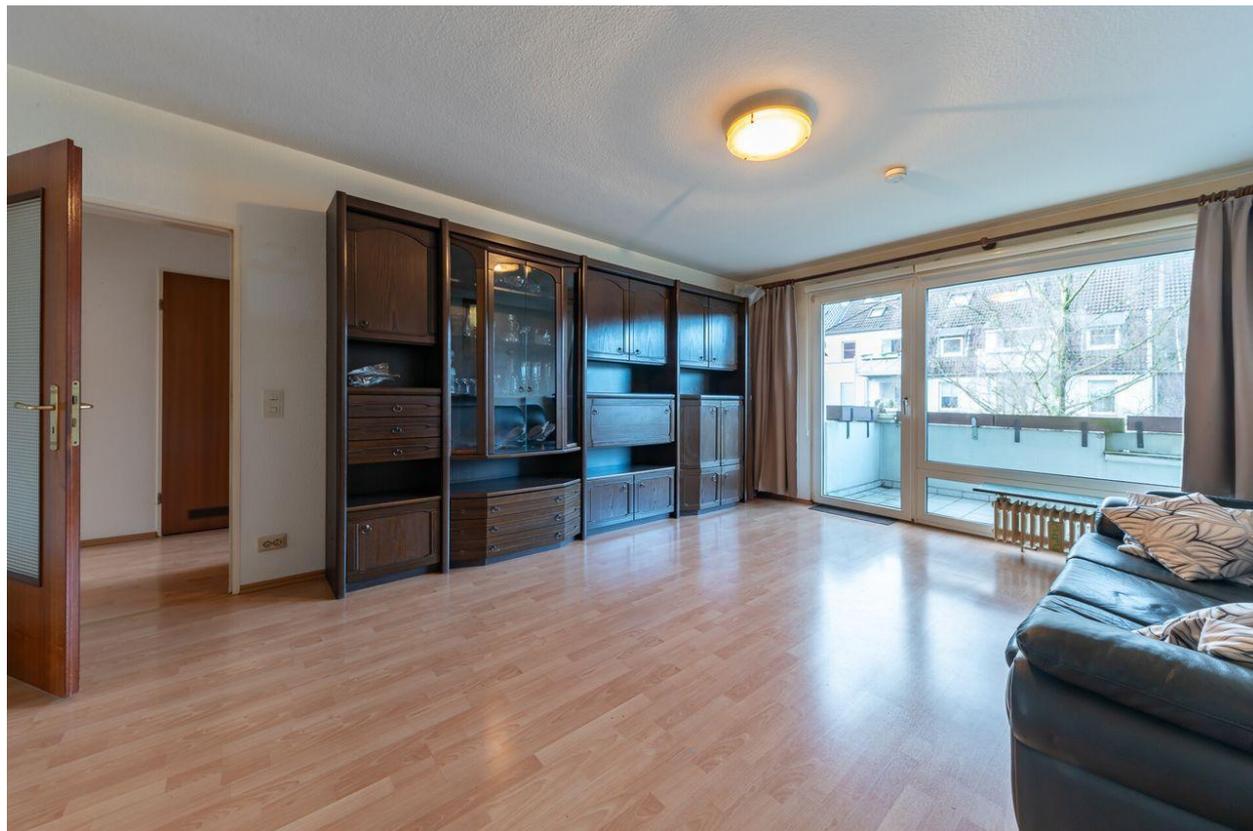
Von der Küche zu Tisch



Essen und Wohnen



Gemeinsam Wohlfühlen



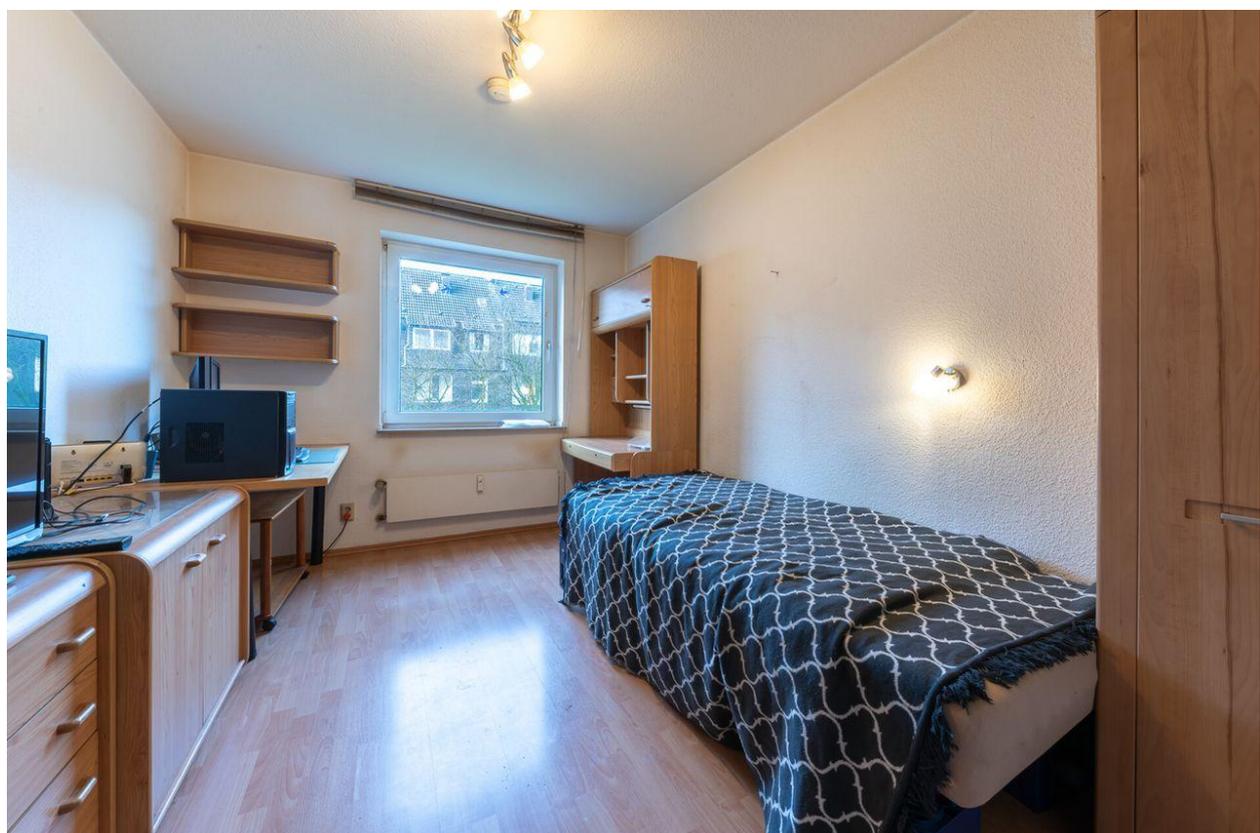
Wohnbereich



Sonne genießen



zu den Privaträumen



Spielen oder Arbeiten?



Schöne Träume



Gäste WC

Kontakt

Hirschmann Immobilien GmbH

Meisenburgstraße 169-173

45133 Essen

Telefon: +49 201 87424370

E-Mail: heisingen@hirschmann-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Frau Shary Veldhoen

Impressum

www.hirschmann-immobilien.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.hirschmann-immobilien.de

