

Essen / Rüttenscheid

# Charmante Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung in Rüttenscheid

**CODE DU BIEN: 26029016**



**PRIX D'ACHAT: 490.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 122 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3.5**

**CODE DU BIEN: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid**

## En un coup d'œil

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| CODE DU BIEN          | 26029016               |
| Surface habitable     | ca. 122 m <sup>2</sup> |
| Etage                 | 3                      |
| Pièces                | 3.5                    |
| Chambres à coucher    | 2                      |
| Salles de bains       | 1                      |
| Année de construction | 1920                   |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 490.000 EUR                                                               |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2025                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Aménagement                  | WC invités, Bloc-cuisine, Balcon                                          |

**CODE DU BIEN: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid**

## Informations énergétiques

|                                                  |                     |
|--------------------------------------------------|---------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage à l'étage |
| Chauffage                                        | Gaz                 |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 06.07.2036          |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                 |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 207.10 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | G                         |
| Année de<br>construction selon le<br>certificat<br>énergétique | 1920                      |

CODE DU BIEN: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid

## La propriété



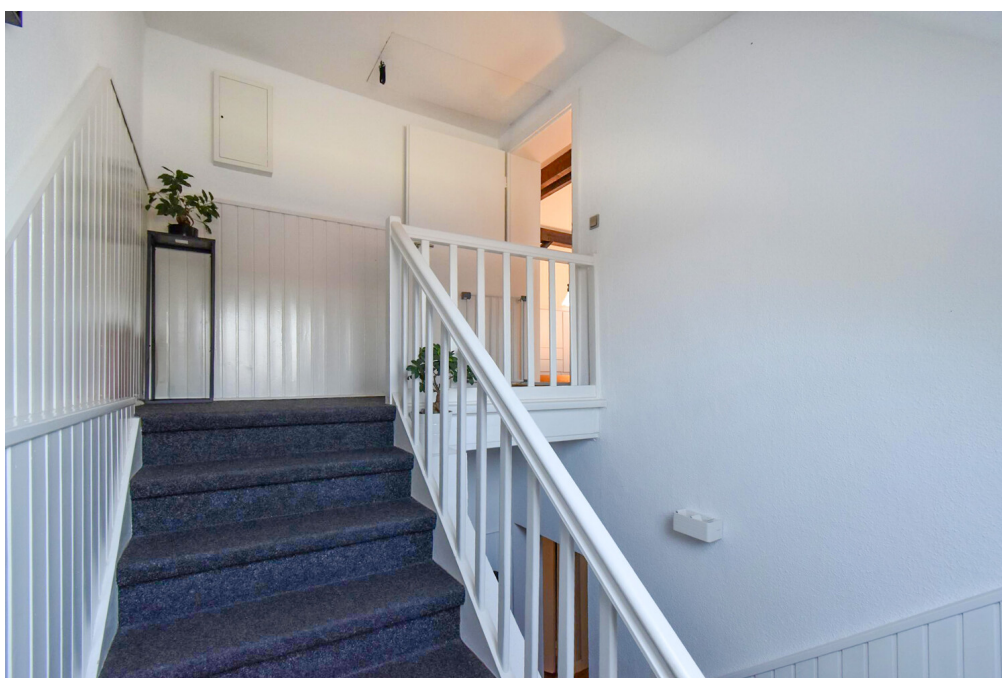
CODE DU BIEN: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid

## La propriété



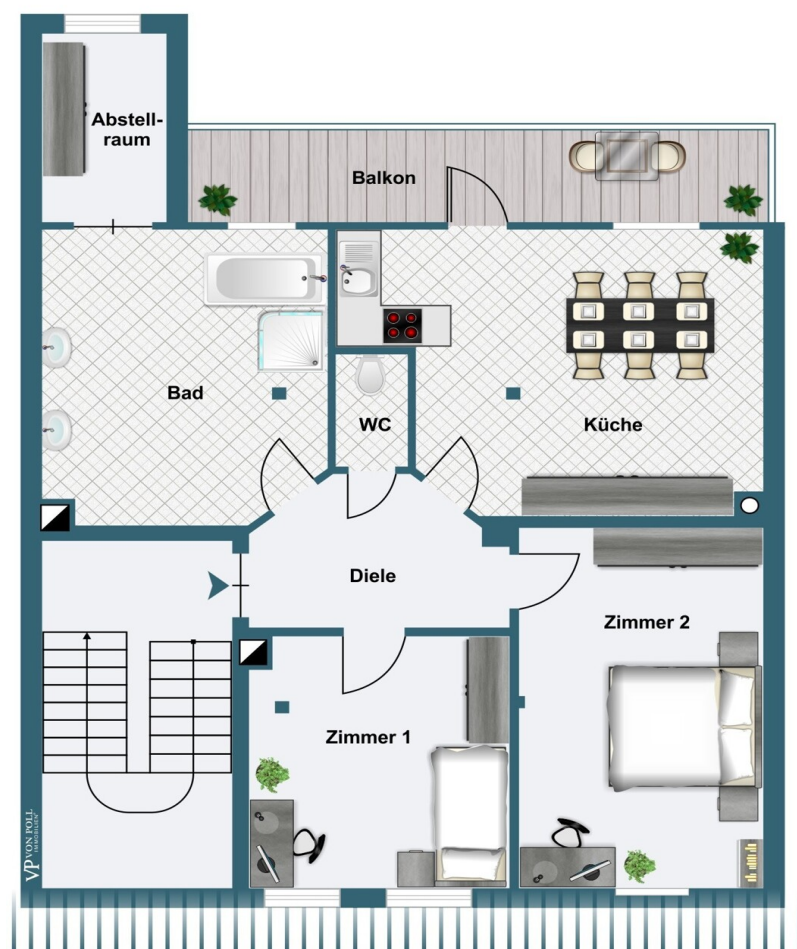
**CODE DU BIEN: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid**

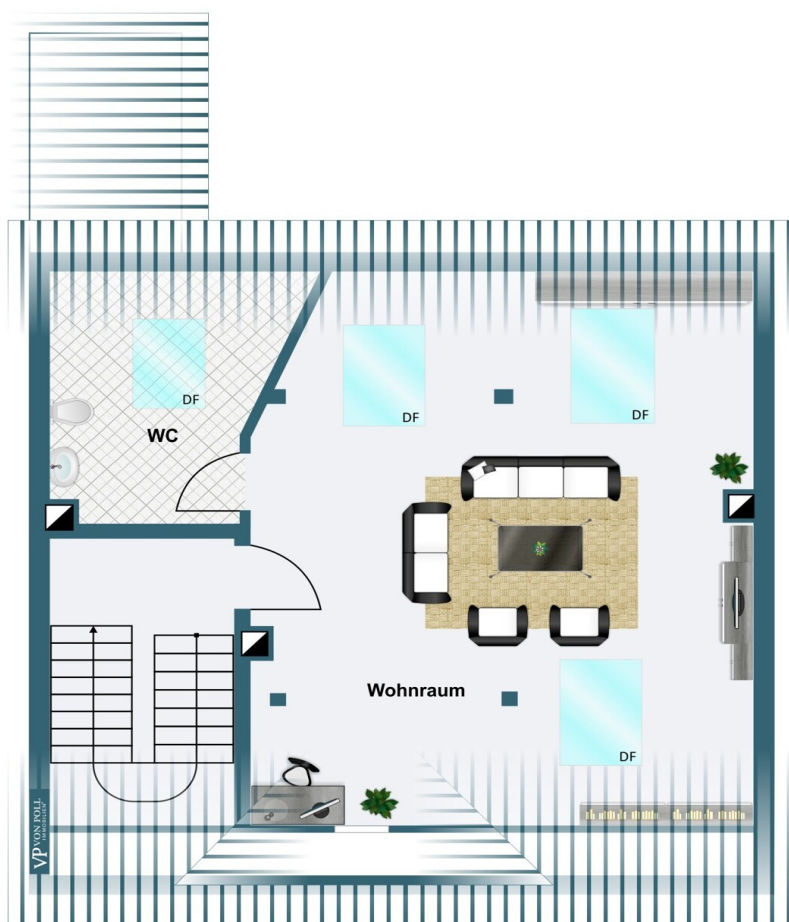
## La propriété



CODE DU BIEN: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid**

## Une première impression

Diese außergewöhnliche Dachgeschoss-Maisonettewohnung vereint den unverwechselbaren Charme eines gepflegten Altbaus mit einem großzügigen Raumangebot und einer wohnlichen Atmosphäre. Die Immobilie befindet sich im 3. Obergeschoss eines ruhigen Vierparteienhauses und bietet auf zwei Ebenen ein besonderes Wohngefühl für Singles, Paare, oder kleine Familien.

Das Gebäude wurde ursprünglich im Jahr 1920 errichtet und im Rahmen einer Kernsanierung im Jahr 1981 umfassend modernisiert. Darüber hinaus wurden in den vergangenen Jahren zahlreiche weitere Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Wohnung präsentiert sich heute in einem sehr guten Zustand und überzeugt durch ihren gepflegten Charakter sowie zahlreiche liebevoll erhaltene Details. Hochwertiger Parkettboden in sämtlichen Wohnräumen und schöne Holztüren verleihen der Wohnung eine warme und einladende Ausstrahlung.

Herzstück der Hauptwohnebene ist die offen gestaltete Wohnküche mit integriertem Essbereich. Der großzügige Grundriss schafft eine angenehme Verbindung von Kochen und Essen und bildet so den idealen Mittelpunkt des täglichen Lebens. Von hier aus gelangen Sie auf den schönen Balkon.

Neben dem Schlafzimmer stehen auf dieser Ebene ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt, sowie ein praktischer Abstellraum. Das großzügige Tageslichtbad überzeugt mit seiner komfortablen Ausstattung und verfügt über eine Badewanne, eine separate Dusche sowie zwei Waschbecken. Ergänzt wird die Ebene durch ein separates Gäste-WC.

Über eine interne Treppe gelangen Sie in den ausgebauten Spitzboden, der dieser Wohnung ihren ganz besonderen Charakter verleiht. Hier eröffnet sich ein großzügiger Wohnraum mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten – ob als gemütlicher Wohnbereich, Homeoffice, Atelier oder Rückzugsort. Praktische Einbauschränke bieten zusätzlichen Stauraum und fügen sich harmonisch in die Raumgestaltung ein. Ein separates WC erhöht den Wohnkomfort zusätzlich.

Abgerundet wird das attraktive Angebot durch einen eigenen Kellerraum, der ausreichend Platz für Lager- und Abstellmöglichkeiten bietet.

Diese stilvolle Dachgeschoss-Maisonettewohnung überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus Altbaucharme, großzügiger Raumaufteilung und sehr gutem Zustand. Ein

**Zuhause mit besonderem Flair und Individualität.**

**CODE DU BIEN: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid**

## Détails des commodités

- Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung (3. OG)
  - Baujahr 1920 - Kernsanierung 1981
  - 4 Parteienhaus
  - Altbau
  - Stuckelemente
  - Parkettboden in sämtlichen Wohnräumen
  - schöne Holztüren
  - großes Tageslicht-Bad mit Badewanne, Dusche, 2 Waschbecken
  - Gäste-WC
  - großer Wohnraum im Spitzboden mit Einbauschränken
  - separates WC im Spitzboden
  - Balkon
  - Markise
- Modernisierungen**
- 2025: Austausch Gastherme (Einbau Brennwertgerät)
  - 2025: Erneuerung Balkontür + Fenster, Fenster (Bad) + Oberlicht
  - 2023: Heizkörper getauscht in Küche, Bad, Büro, Schlafzimmer, Treppenaufstieg
  - 2022: Parkettböden geschliffen
  - 2020: Erneuerung Dachfenster 5/8

**CODE DU BIEN: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid**

## Tout sur l'emplacement

Essen-Rüttenscheid ist einer der beliebtesten und nicht zuletzt durch seine architektonische Schönheit auch einer der exklusivsten Stadtteile mit sehr hoher Wertbeständigkeit. In unmittelbarer Nachbarschaft finden sich hier Mehrfamilienhäuser mit hochwertigen Eigentumswohnungen. Durch die Nähe zum Zentrum und doch umgeben von zahlreichen Grünanlagen, bietet Rüttenscheid eine hervorragende Infrastruktur für gehobene Ansprüche. Die optimale Anbindung an die A52 leitet Sie in ca. 25 Autominuten nach Düsseldorf. Auch Mülheim, Velbert, Wuppertal, Bochum oder Dortmund sind nicht weit. Zum Shoppen gelangen Sie mit dem öffentlichen Nahverkehr schnell in die Innenstadt. Ob ein Restaurantbesuch in Rüttenscheid, eine Fahrradtour oder eine Joggingrunde am Baldeneysee, die Freizeitgestaltung lässt hier keine Wünsche offen. Fußläufig finden sich hier ausreichend Einkaufsmöglichkeiten, Boutiquen, Ärzte und Schulen. Gehobene Gastronomie erreichen Sie in kürzester Zeit ebenfalls zu Fuß. Zentral und doch die Natur fast vor der Haustür. Stressfreie kurze Wege und attraktive Angebote machen Rüttenscheid zu einem der begehrtesten Stadtteile!

**CODE DU BIEN: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Frank Kups**

---

**Rüttenscheider Straße 160, 45131 Essen / Rüttenscheid**

**Tel.: +49 201 - 87 42 40 0**

**E-Mail: [essen@von-poll.com](mailto:essen@von-poll.com)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**