

Essen / Rüttenscheid

Charmante Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung in Rüttenscheid

VP azonosító: 26029016



VÉTELÁR: 490.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 122 m² • SZOBÁK: 3.5

VP azonosító: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid

Áttekintés

VP azonosító	26029016
Hasznos lakótér	ca. 122 m ²
Emelet	3
Szobák	3.5
Hálósobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	1920

Vételár	490.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2025
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	06.07.2036
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	207.10 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1920

VP azonosító: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid

Az ingatlan



VP azonosító: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid

Az ingatlan



VP azonosító: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid

Az ingatlan



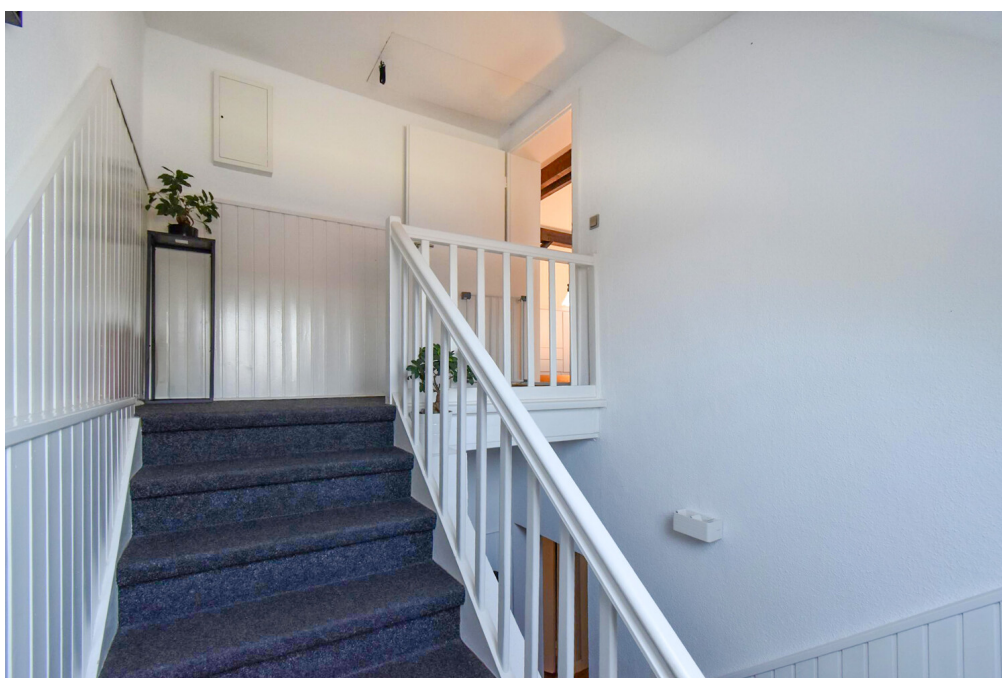
VP azonosító: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid

Az ingatlan



VP azonosító: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid

Az ingatlan



VP azonosító: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid

Az ingatlan



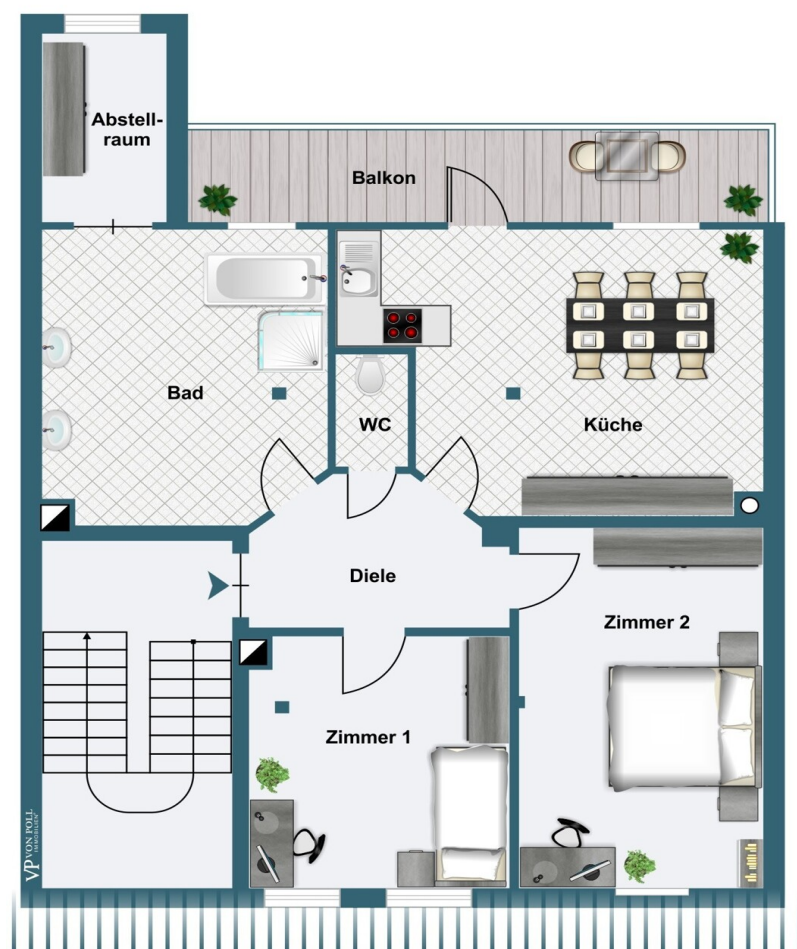
VP azonosító: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid

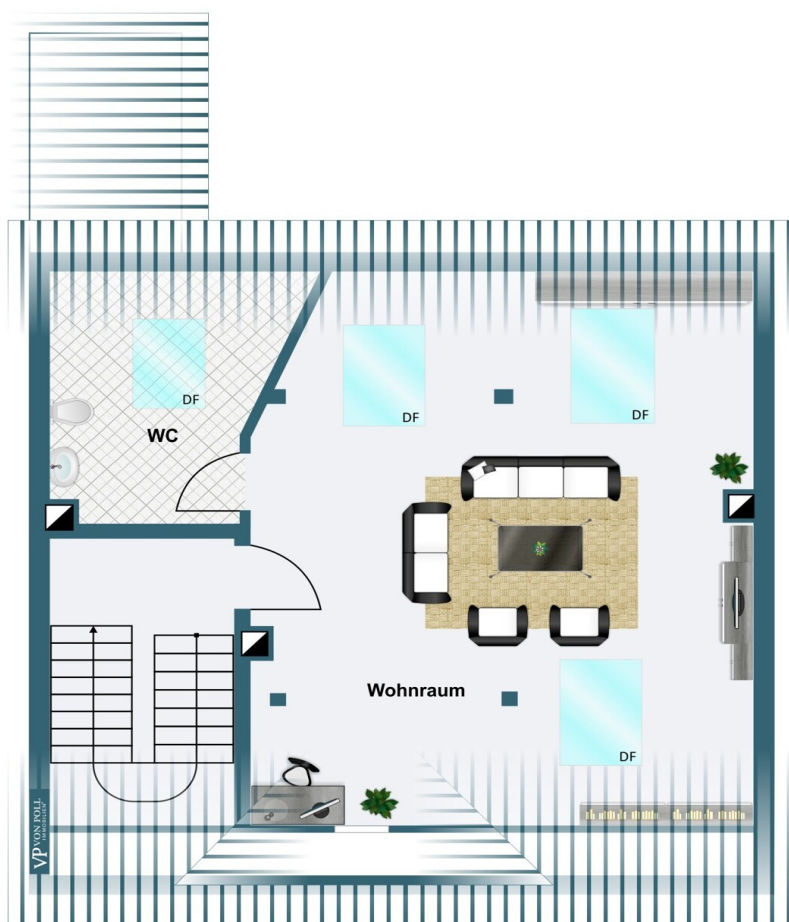
Az ingatlan



VP azonosító: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid

Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid

Az elso benyomás

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.

VP azonosító: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid

Minden a helyszínról

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!

VP azonosító: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Frank Kups

Rüttenscheider Straße 160, 45131 Essen / Rüttenscheid

Tel.: +49 201 - 87 42 40 0

E-Mail: essen@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com