

Essen / Rüttenscheid

Charmante Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung in Rüttenscheid

Codice oggetto: 26029016



PREZZO D'ACQUISTO: 490.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 122 m² • VANI: 3.5

Codice oggetto: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26029016
Superficie netta	ca. 122 m ²
Piano	3
Vani	3.5
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1920

Prezzo d'acquisto	490.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Curato
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	207.10 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	06.07.2036	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1920

Codice oggetto: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid

La proprietà



Codice oggetto: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid

La proprietà



Codice oggetto: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid

La proprietà



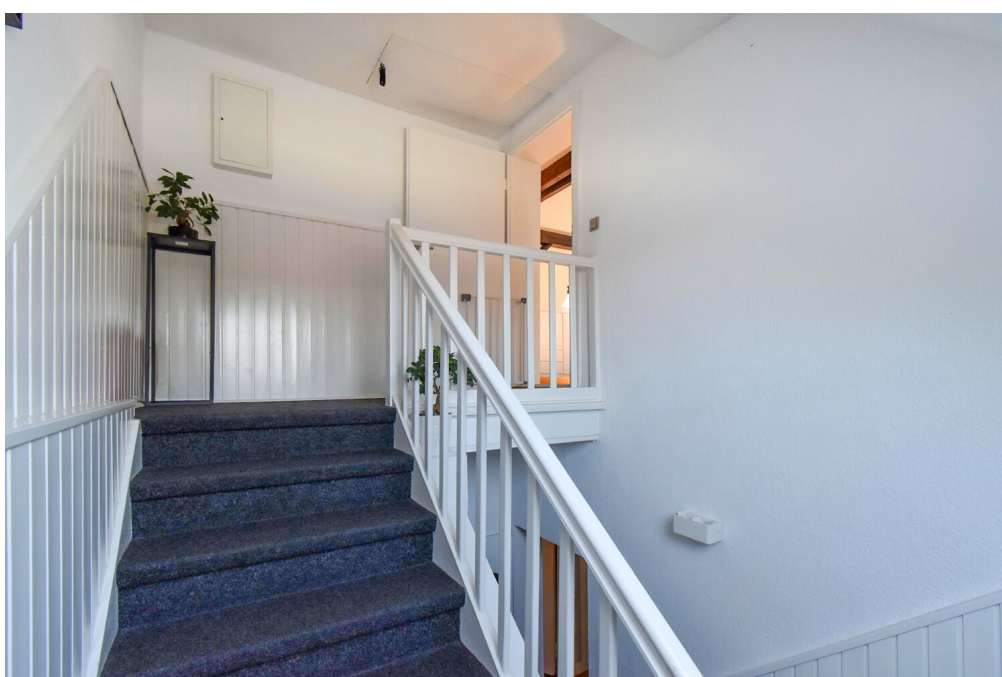
Codice oggetto: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid

La proprietà



Codice oggetto: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid

La proprietà



Codice oggetto: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid

La proprietà



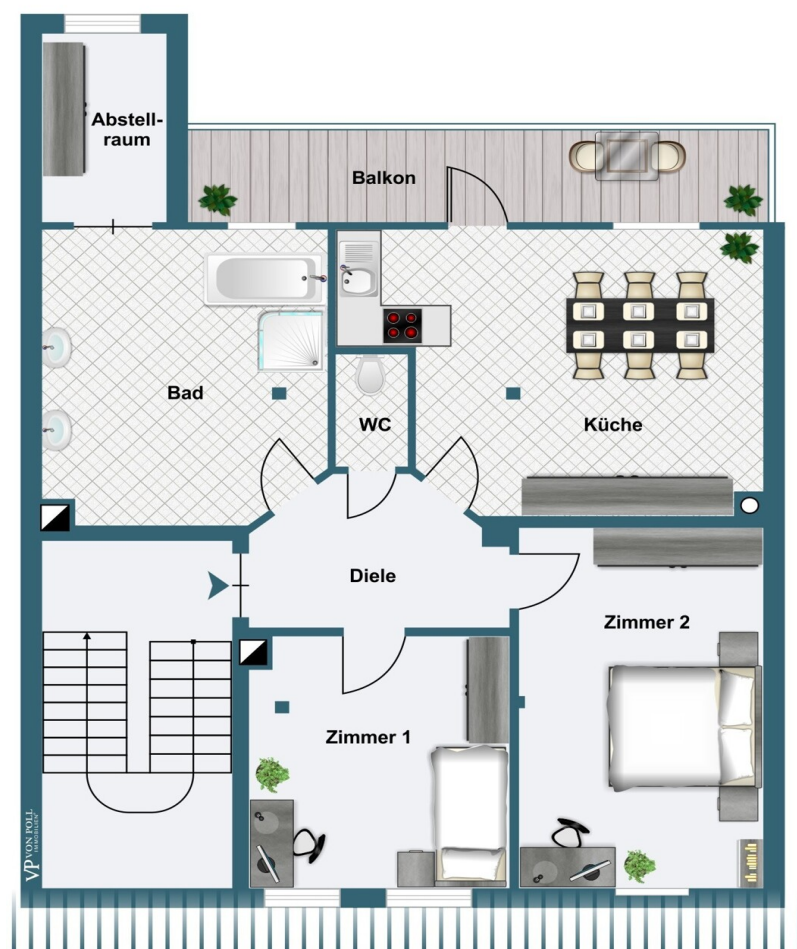
Codice oggetto: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid

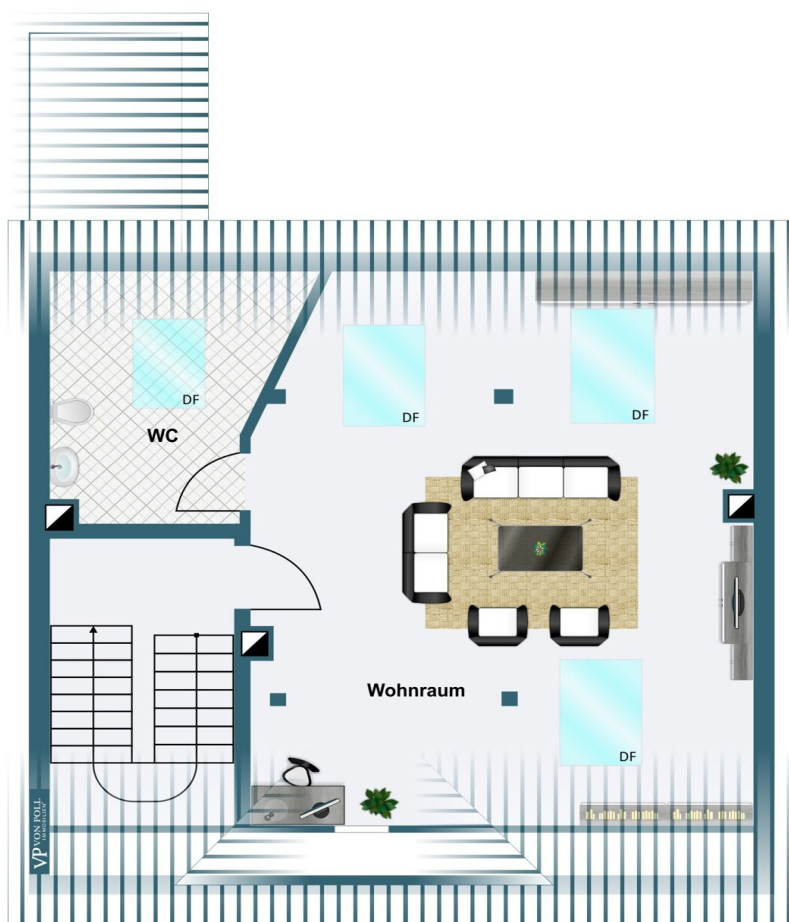
La proprietà



Codice oggetto: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid

Tutto sulla posizione

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!

Codice oggetto: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Frank Kups

Rüttenscheider Straße 160, 45131 Essen / Rüttenscheid

Tel.: +49 201 - 87 42 40 0

E-Mail: essen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com