

Essen / Rüttenscheid

Dream home meets living space! Top maisonette with a wow factor

Property ID: 24029023



PURCHASE PRICE: 875.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 227 m² • ROOMS: 4.5

Property ID: 24029023 - 45131 Essen / Rüttenscheid

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24029023 - 45131 Essen / Rüttenscheid

At a glance

Property ID	24029023
Living Space	ca. 227 m²
Floor	3
Rooms	4.5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1912

Purchase Price	875.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 50 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Balcony

Property ID: 24029023 - 45131 Essen / Rüttenscheid

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	162.30 kWh/m²a
Energy certificate valid until	24.07.2034	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1912

Property ID: 24029023 - 45131 Essen / Rüttenscheid

The property



Property ID: 24029023 - 45131 Essen / Rüttenscheid

The property



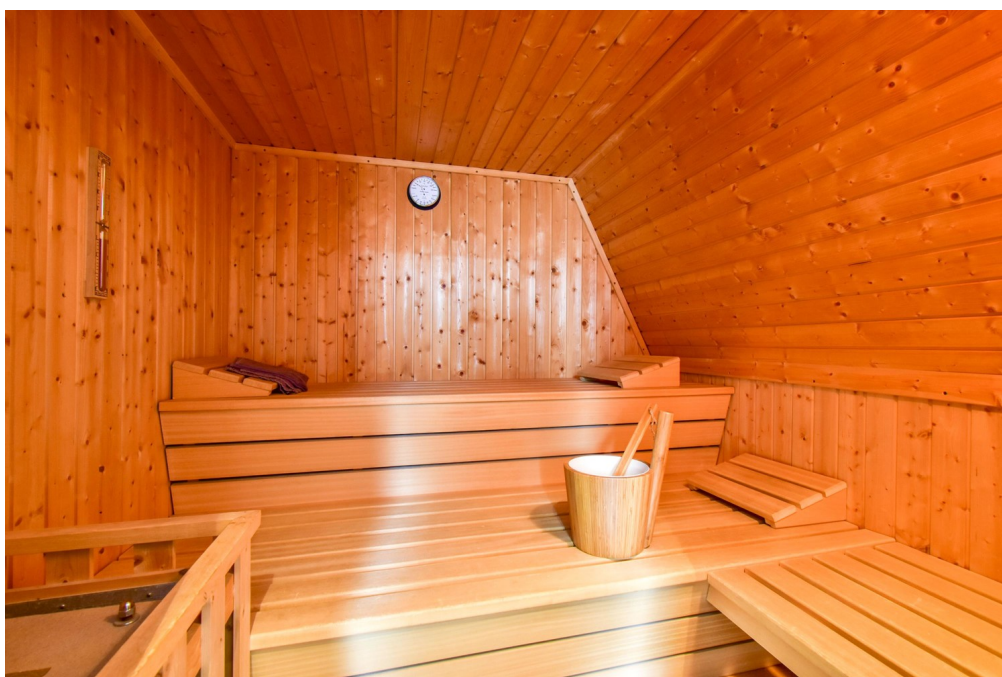
Property ID: 24029023 - 45131 Essen / Rüttenscheid

The property



Property ID: 24029023 - 45131 Essen / Rüttenscheid

The property



Property ID: 24029023 - 45131 Essen / Rüttenscheid

The property



Property ID: 24029023 - 45131 Essen / Rüttenscheid

The property



Property ID: 24029023 - 45131 Essen / Rüttenscheid

The property



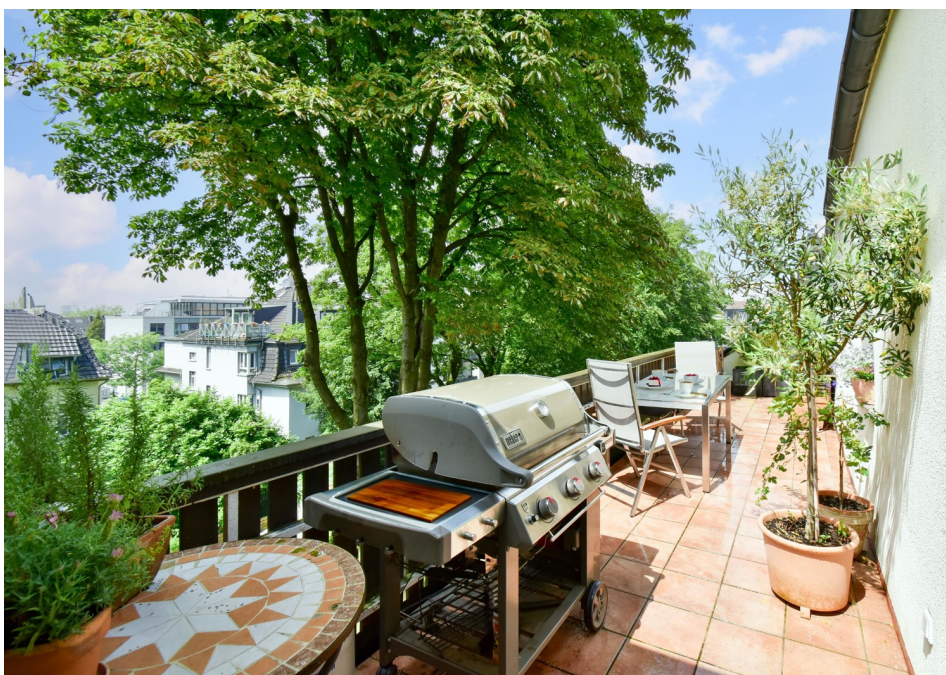
Property ID: 24029023 - 45131 Essen / Rüttenscheid

The property



Property ID: 24029023 - 45131 Essen / Rüttenscheid

The property



Property ID: 24029023 - 45131 Essen / Rüttenscheid

The property



Property ID: 24029023 - 45131 Essen / Rüttenscheid

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24029023 - 45131 Essen / Rüttenscheid

A first impression

Discover an exceptional maisonette apartment in the heart of Rüttenscheid, boasting a spacious layout and top-of-the-line amenities. Located in a charming 1913 villa, this approximately 227 m² apartment offers everything your heart desires – and much more. A gem to fall in love with: Enter the apartment and you'll find yourself in the impressive foyer with an open-plan kitchen and dining area. Here, a custom-made kitchen awaits, crafted by a cabinetmaker and equipped with high-quality materials and modern appliances that will make your culinary dreams come true. Whether cooking together or enjoying convivial evenings, this space invites you to linger. Versatile rooms to suit your needs: Three adjoining rooms offer flexible usage options: whether as bedrooms, children's rooms, guest rooms, or offices – the choice is yours. The elegant master bathroom and an additional guest bathroom with shower and toilet are accessible from the hallway. The large balcony, accessible from both the hallway and the foyer, extends your living space outdoors. Luxury and relaxation: The modern bathroom impresses with its design and functionality. With a bathtub, a separate shower, and an integrated sauna, your personal wellness experience is perfect. Here you can enjoy luxurious moments of relaxation within your own four walls. Unique living ambiance: A staircase leads you to the apartment's highlight: the open attic space with exposed wooden beams and an inviting fireplace. This area lends the apartment a special charm and creates a unique living ambiance. From here, you have access to the spacious roof terrace, your private outdoor retreat. Exclusivity in every detail: From the first-class workmanship to the high-quality materials, this apartment offers exclusivity at its finest. Every detail has been carefully selected and perfectly showcased to create a sophisticated and harmonious living experience. Perfect location: This charming apartment offers ample space for discerning buyers. Thanks to the excellent infrastructure and convenient location, this apartment is particularly sought after. Essen-Rüttenscheid is one of Essen's most popular and attractive districts for good reason. Here, urban living meets green recreation – a perfect combination for people of all ages. The apartment includes three basement rooms with a total usable area of 50 m². There is an underground parking garage in the immediate vicinity where parking spaces can be rented. The owner's existing lease can likely be transferred. If we have piqued your interest, we would be happy to provide you with further information and arrange a viewing appointment. We look forward to showing you your new home!

Property ID: 24029023 - 45131 Essen / Rüttenscheid

Details of amenities

- einzigartige Maisonette-Wohnung
- Beliebte Lage in verkehrsberuhigter Seitenstraße von Rüttenscheid
- exklusive Ausstattung in allen Räumlichkeiten
- vom Schreiner gefertigte, hochwertige Wohnküche
- Dachterrasse
- Balkon
- offenes Dachstudio mit sichtbaren Balken
- Fischgrätparkett im Dachstudio
- Schiffsbodenparkett im Obergeschoss
- Kamin
- extra hohe Türen
- Türen mit verdeckten Scharnieren
- modernes Master- und Gästebad
- Sauna im Masterbad
- zusätzlicher Fahrradraum und ein Waschraum im Keller

Property ID: 24029023 - 45131 Essen / Rüttenscheid

All about the location

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!

Property ID: 24029023 - 45131 Essen / Rüttenscheid

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.7.2034.

Endenergiebedarf beträgt 162.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1912.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Property ID: 24029023 - 45131 Essen / Rüttenscheid

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Frank Kups

Rüttenscheider Straße 160, 45131 Essen / Rüttenscheid

Tel.: +49 201 - 87 42 40 0

E-Mail: essen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com