

Essen / Rüttenscheid

# ¡Casa de ensueño con espacio habitable! Dúplex de lujo con un toque sorprendente.

Número de propiedad: 24029023



PRECIO DE COMPRA: 875.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 227 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4.5

Número de propiedad: 24029023 - 45131 Essen / Rüttenscheid

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24029023 - 45131 Essen / Rüttenscheid

## De un vistazo

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Número de propiedad  | 24029023   |
| Superficie habitable | ca. 227 m² |
| Piso                 | 3          |
| Habitaciones         | 4.5        |
| Dormitorios          | 3          |
| Baños                | 2          |
| Año de construcción  | 1912       |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 875.000 EUR                                                               |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                   |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable     | ca. 50 m²                                                                 |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Balcón                       |

Número de propiedad: 24029023 - 45131 Essen / Rüttenscheid

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 24.07.2034          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 162.30 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | F                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1912                   |

Número de propiedad: 24029023 - 45131 Essen / Rüttenscheid

## La propiedad



Número de propiedad: 24029023 - 45131 Essen / Rüttenscheid

## La propiedad



Número de propiedad: 24029023 - 45131 Essen / Rüttenscheid

## La propiedad



Número de propiedad: 24029023 - 45131 Essen / Rüttenscheid

## La propiedad



Número de propiedad: 24029023 - 45131 Essen / Rüttenscheid

## La propiedad



Número de propiedad: 24029023 - 45131 Essen / Rüttenscheid

## La propiedad



Número de propiedad: 24029023 - 45131 Essen / Rüttenscheid

## La propiedad



Número de propiedad: 24029023 - 45131 Essen / Rüttenscheid

## La propiedad



Número de propiedad: 24029023 - 45131 Essen / Rüttenscheid

## La propiedad



Número de propiedad: 24029023 - 45131 Essen / Rüttenscheid

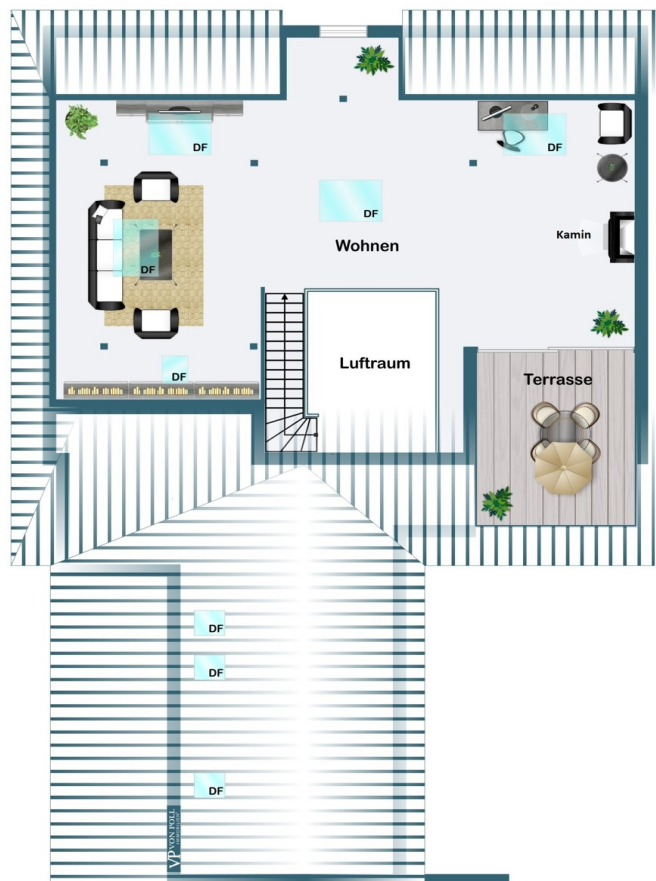
## La propiedad



Número de propiedad: 24029023 - 45131 Essen / Rüttenscheid

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24029023 - 45131 Essen / Rüttenscheid

## Una primera impresión

Descubra un excepcional apartamento dúplex en el corazón de Rüttenscheid, con una distribución espaciosa y comodidades de primera clase. Ubicado en una encantadora villa de 1913, este apartamento de aproximadamente 227 m<sup>2</sup> ofrece todo lo que pueda desear y mucho más. Una joya que le encantará: Entre en el apartamento y se encontrará en el impresionante recibidor con una cocina abierta y un comedor. Aquí le espera una cocina a medida, elaborada por un ebanista y equipada con materiales de alta calidad y electrodomésticos modernos que harán realidad sus sueños culinarios. Ya sea cocinando juntos o disfrutando de agradables veladas, este espacio le invita a relajarse. Habitaciones versátiles que se adaptan a sus necesidades: Tres habitaciones contiguas ofrecen opciones de uso flexibles: ya sea como dormitorios, habitaciones infantiles, habitaciones de invitados o despachos, usted elige. El elegante baño principal y un baño de invitados adicional con ducha e inodoro son accesibles desde el pasillo. El amplio balcón, accesible tanto desde el pasillo como desde el recibidor, amplía su espacio habitable al exterior. Lujo y relajación: El moderno baño impresiona por su diseño y funcionalidad. Con bañera, ducha independiente y sauna integrada, su experiencia de bienestar personal es perfecta. Aquí podrá disfrutar de lujosos momentos de relajación en su propia casa. Ambiente único: Una escalera le lleva al punto culminante del apartamento: el ático abierto con vigas de madera a la vista y una acogedora chimenea. Esta zona le confiere al apartamento un encanto especial y crea un ambiente único. Desde aquí, tiene acceso a la espaciosa azotea, su refugio privado al aire libre. Exclusividad en cada detalle: Desde la excelente calidad de la mano de obra hasta los materiales de alta calidad, este apartamento ofrece la máxima exclusividad. Cada detalle ha sido cuidadosamente seleccionado y exhibido a la perfección para crear una experiencia de vida sofisticada y armoniosa. Ubicación perfecta: Este encantador apartamento ofrece amplio espacio para compradores exigentes. Gracias a su excelente infraestructura y su conveniente ubicación, este apartamento es especialmente codiciado. Essen-Rüttenscheid es uno de los distritos más populares y atractivos de Essen con razón. Aquí, la vida urbana se une a la recreación verde: una combinación perfecta para personas de todas las edades. El apartamento cuenta con tres sótanos con una superficie útil total de 50 m<sup>2</sup>. Hay un aparcamiento subterráneo en las inmediaciones donde se pueden alquilar plazas. Es probable que el contrato de arrendamiento actual del propietario se pueda transferir. Si hemos despertado su interés, estaremos encantados de proporcionarle más información y concertar una visita. ¡Esperamos poder mostrarle su nuevo hogar!

Número de propiedad: 24029023 - 45131 Essen / Rüttenscheid

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 24029023 - 45131 Essen / Rüttenscheid

## Todo sobre la ubicación

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!

Número de propiedad: 24029023 - 45131 Essen / Rüttenscheid

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.7.2034.

Endenergiebedarf beträgt 162.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1912.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Número de propiedad: 24029023 - 45131 Essen / Rüttenscheid

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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