

Essen / Rüttenscheid

Charmante Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung in Rüttenscheid

Número de propiedad: 26029016



PRECIO DE COMPRA: 490.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 122 m² • HABITACIONES: 3.5

Número de propiedad: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid

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

Número de propiedad: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid

De un vistazo

Número de propiedad	26029016
Superficie habitable	ca. 122 m²
Piso	3
Habitaciones	3.5
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1920

Precio de compra	490.000 EUR
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2025
Estado de la propiedad	cuidado
Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	207.10 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	06.07.2036	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1920

Número de propiedad: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid

La propiedad



Número de propiedad: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid

La propiedad



Número de propiedad: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid

La propiedad



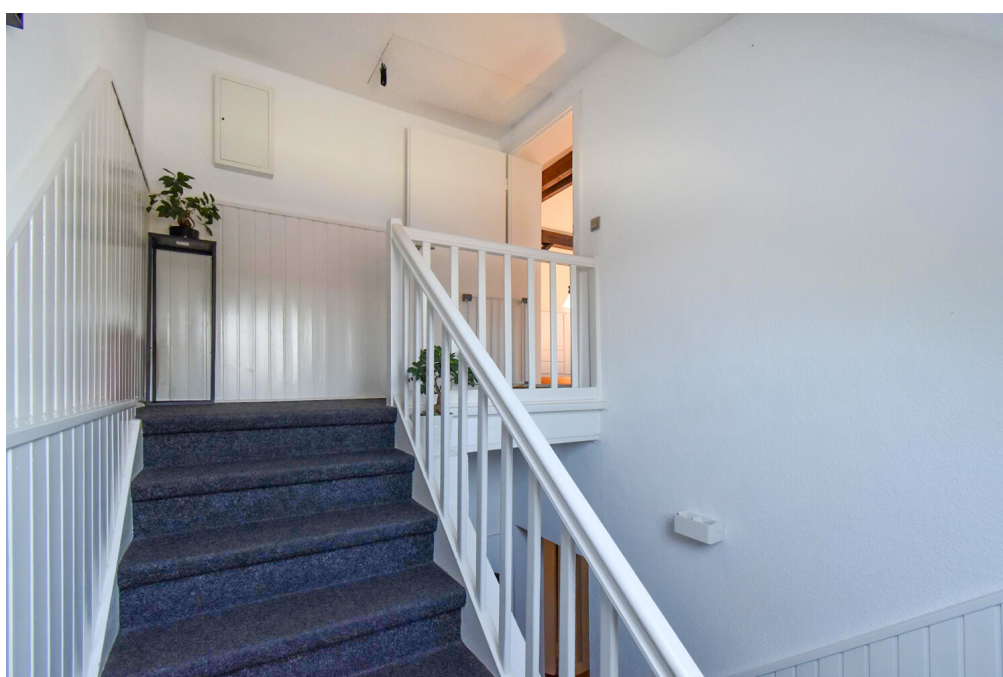
Número de propiedad: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid

La propiedad



Número de propiedad: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid

La propiedad



Número de propiedad: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid

La propiedad



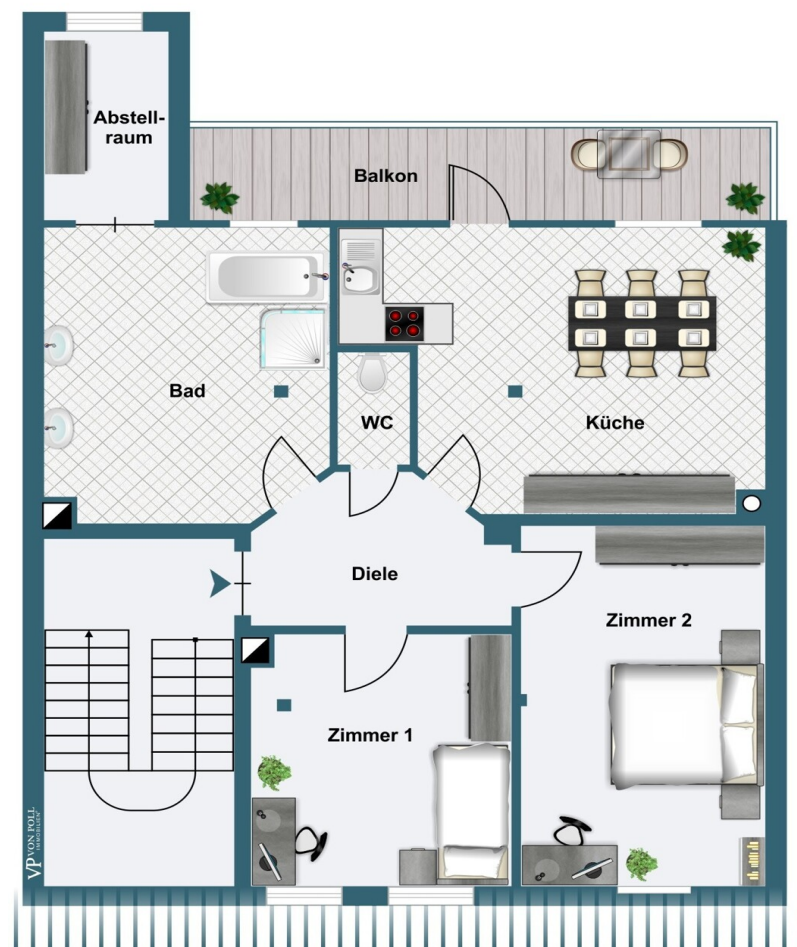
Número de propiedad: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid

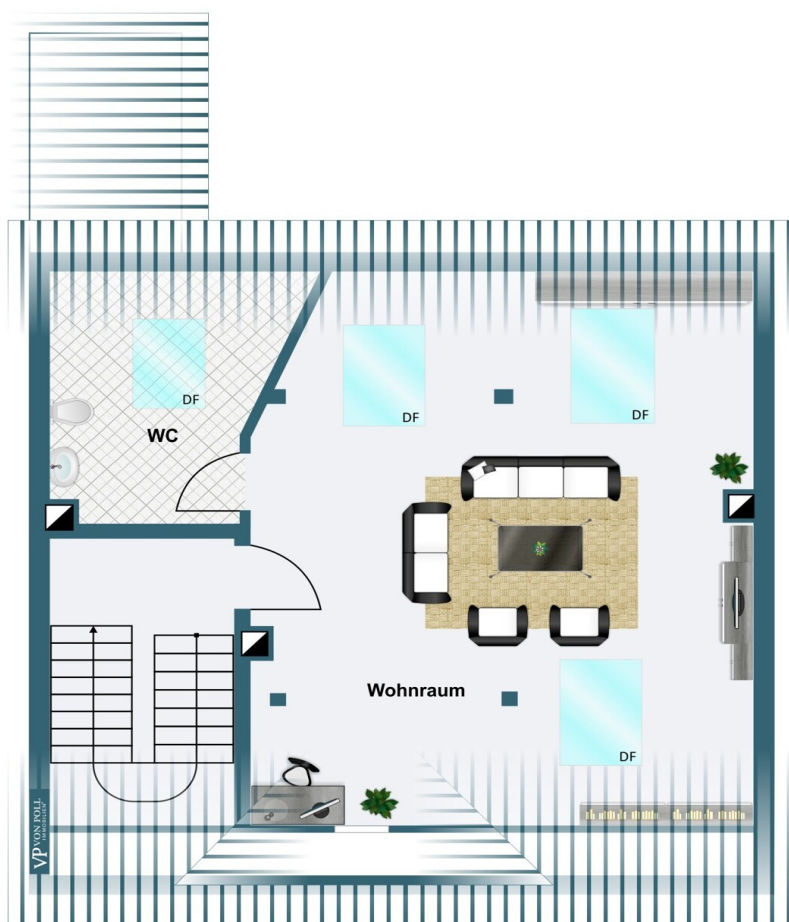
La propiedad



Número de propiedad: 26029016 - 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: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 26029016 - 45131 Essen / Rüttenscheid

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 26029016 - 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: 26029016 - 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com