

# Exposé

## Wohnung in Essen

**Frisch renovierte 2-Zimmer Wohnung - sofort  
bezugsbereit oder vermietbar**



Objekt-Nr. OM-416288

### Wohnung

Verkauf: **159.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Schrepper

45131 Essen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1953	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	45,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	165 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine frisch renovierte Zwei-Raum-Wohnung in einem kleinen, gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur sieben Parteien in der Wusthoffstraße in Essen-Rüttenscheid.

Das Gebäude präsentiert sich in einem sehr ordentlichen Zustand. Sämtliche Allgemeinflächen wurden renoviert und hell sowie zeitgemäß gestaltet, was dem Haus einen freundlichen und einladenden Charakter verleiht. Die zentrale Fernwärmeheizung, die erst 2019 installiert wurde, sorgt für eine effiziente und komfortable Wärmeversorgung. In Kombination mit dem gedämmten Dach befindet sich das Objekt energetisch auf einem soliden Stand; der Energieausweis weist die Energieeffizienzklasse D aus.

Die angebotene Wohnung wurde komplett und frisch renoviert und überzeugt durch einen klaren, modernen Gesamteindruck. Die Wände sind neu gestrichen, ein hochwertiger Design-Vinylboden in moderner Holzoptik verleiht den Räumen eine warme Wohnatmosphäre. Die technische Ausstattung, sowohl im Badezimmer als auch in der Elektrik, ist zeitgemäß, sodass für einen Käufer kein kurzfristiger Investitionsbedarf besteht.

Die Wohnung eignet sich gleichermaßen für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger und kann direkt nach dem Kauf bezogen oder neu vermietet werden. Ein rundum gepflegtes Objekt mit guter Substanz und zeitgemäßem Ausstattungsstandard.

## Ausstattung

### Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Keller

## Sonstiges

Impressum:

Steigerhaus Immobilien GmbH

Erlenhagen 9

45359 Essen

Deutschland

E-Mail: [info@steigerhaus-immo.de](mailto:info@steigerhaus-immo.de)

Vertreten durch:

Niklas Schrepper, Geschäftsführer

Registereintrag:

Eingetragen im Handelsregister

Registergericht: Amtsgericht Essen

Registernummer: HRB 37074

Sitz der Gesellschaft:

Essen

Inhaltlich verantwortlich gemäß § 18 Abs. 2 MStV:

Niklas Schrepper

Erlenhagen 9

## **Lage**

Die Wusthoffstraße liegt im beliebten Essener Stadtteil Essen-Rüttenscheid und verbindet ruhiges Wohnen mit urbaner Nähe. Für Rüttenscheid außergewöhnlich ruhig gelegen, erreicht man dennoch in wenigen Gehminuten die lebendige Rüttenscheider Straße mit ihren zahlreichen Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten. Auch das bekannte Girardet-Haus ist fußläufig schnell erreichbar.

Ein besonderes Plus: Direkt in der Straße hat kürzlich ein modernes, sehr angesagtes Café eröffnet, das den urbanen und gleichzeitig entspannten Charakter der Lage unterstreicht.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, sodass sowohl die Essener Innenstadt als auch weitere Stadtteile schnell und bequem erreichbar sind. Gleichzeitig ist man in kurzer Zeit im Grünen, etwa im Essener Stadtwald, der ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung bietet.

Mehrere Neubau- und Entwicklungsprojekte in der näheren Umgebung zeigen zudem, dass sich diese Mikrolage weiterhin positiv entwickelt und langfristig an Attraktivität gewinnt. Eine Lage, die urbanes Leben, Ruhe und nachhaltige Wertstabilität auf überzeugende Weise vereint.

## **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	124,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Schlafen/Wohnen

# Exposé - Galerie



Küche/Wohnen

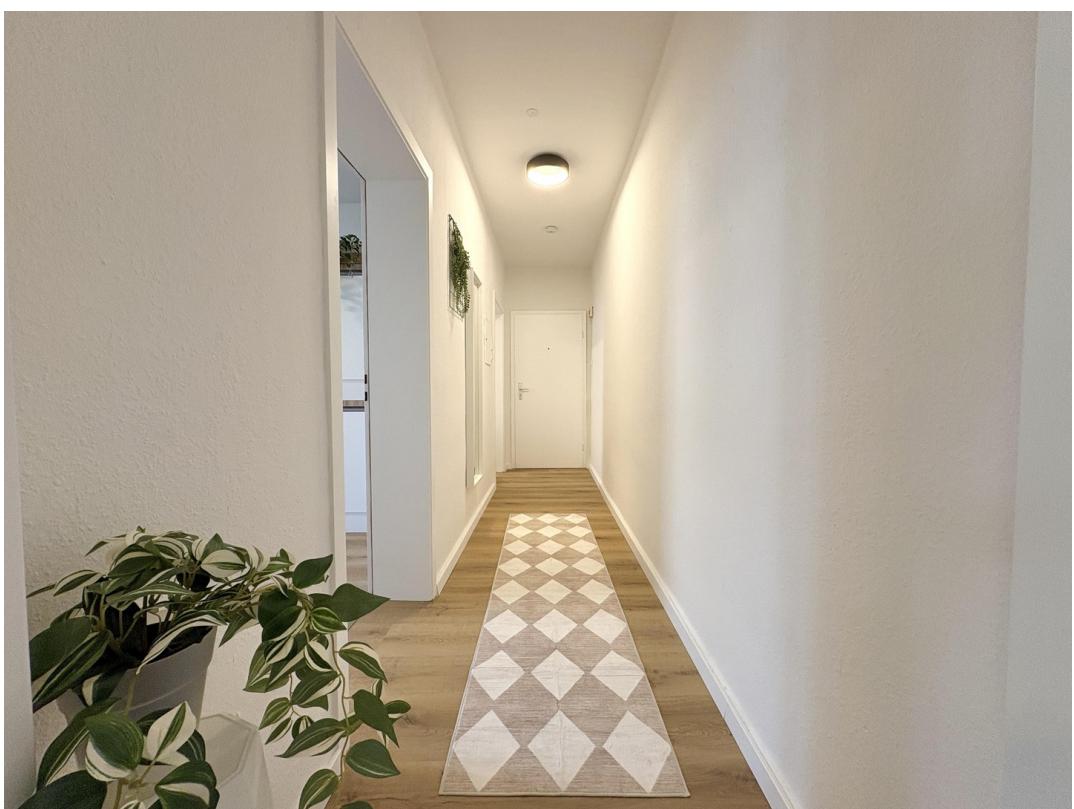


Küche + Abstellkammer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Hausansicht



Hauslur

# Exposé - Grundrisse

