

Exposé

Wohnung in Essen

Sanierte DG-Wohnung + Nutzfläche im Spitzboden



Objekt-Nr. OM-416828

Wohnung

Verkauf: **209.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Schrepper

45131 Essen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1953	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	73,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	200 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sofort einziehen und wohlfühlen! Moderne 2,5-Zimmer-Wohnung (48qm) mit hochwertiger Ausstattung, moderner Heizung und zusätzlicher Spitzbodenfläche (25qm).

Bitte geben Sie bei der Anfrage Ihren kompletten Namen/Telefonnummer an und lesen Sie die komplette Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine hochwertig modernisierte Dachgeschosswohnung in einem kleinen und äußerst gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur sieben Parteien in der Wusthoffstraße im beliebten Stadtteil Essen-Rüttenscheid.

Die komplette Elektrik sowie das Badezimmer wurden erneuert, die Wände sind glatt auf Q3-Standard gespachtelt und sorgen in Verbindung mit dem stimmigen Gesamtkonzept für einen klaren, modernen Wohncharakter. Die Immobilie ist bezugsfertig, ein sofortiges Einziehen oder eine direkte Neuvermietung ist problemlos möglich.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die zusätzlich im Kaufpreis enthaltene Spitzbodenfläche. Diese verfügt über eine Grundfläche von ca. 55 m² und eine anrechenbare Nutzfläche von ca. 25 m² (nach Abzug der Dachschrägen). Die Fläche ist bereits gedämmt und mit drei neuen, großformatigen Velux-Dachflächenfenstern ausgestattet, wodurch sie außergewöhnlich hell und freundlich wirkt.

Die Nutzfläche bietet dem Käufer vielfältige individuelle Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Arbeits-, Hobby- oder Stauraum. Ein Ausbau und eine Nutzung sind im Rahmen der baulichen und rechtlichen Gegebenheiten denkbar. Der Zugang zur abschließbaren Spitzbodenfläche erfolgt über eine eigene Treppe aus dem Hausflur heraus.

Die Wohnung selbst verfügt über eine Wohnfläche von ca. 48 m², ergänzt durch die oben genannte Nutzfläche von ca. 25 m².

Das Gebäude befindet sich in einem sehr ordentlichen und gepflegten Gesamtzustand. Sämtliche Allgemeinflächen wurden renoviert und hell sowie zeitgemäß gestaltet. Die zentrale Fernwärmeheizung, installiert im Jahr 2019, 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 Wohnung eignet sich gleichermaßen für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger und überzeugt durch ihre Kombination aus hochwertiger Modernisierung, zusätzlicher Nutzfläche und gepflegtem Hausumfeld in einer der gefragtesten Lagen Essens.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Duschbad

Sonstiges

Impressum:

Steigerhaus Immobilien GmbH

Erlenhagen 9

45359 Essen

Deutschland

E-Mail: 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

45359 Essen

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 ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur zur Küche/Bad

Exposé - Galerie



Küche mit Essecke

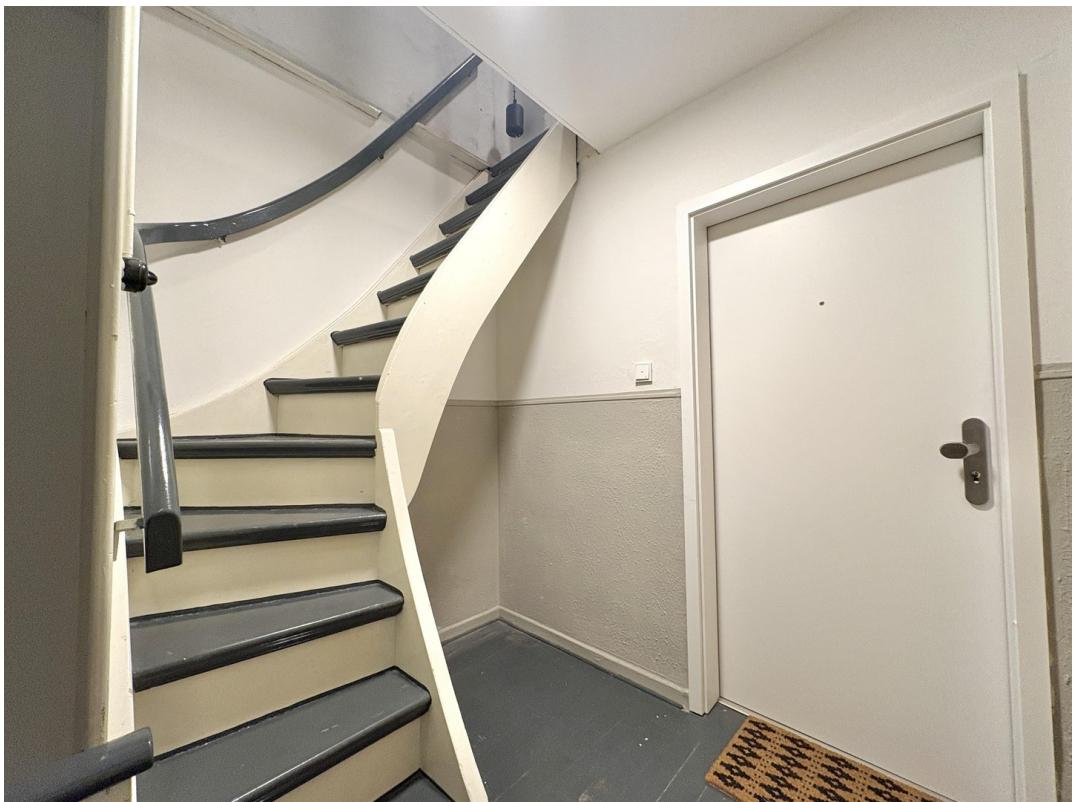


Details

Exposé - Galerie

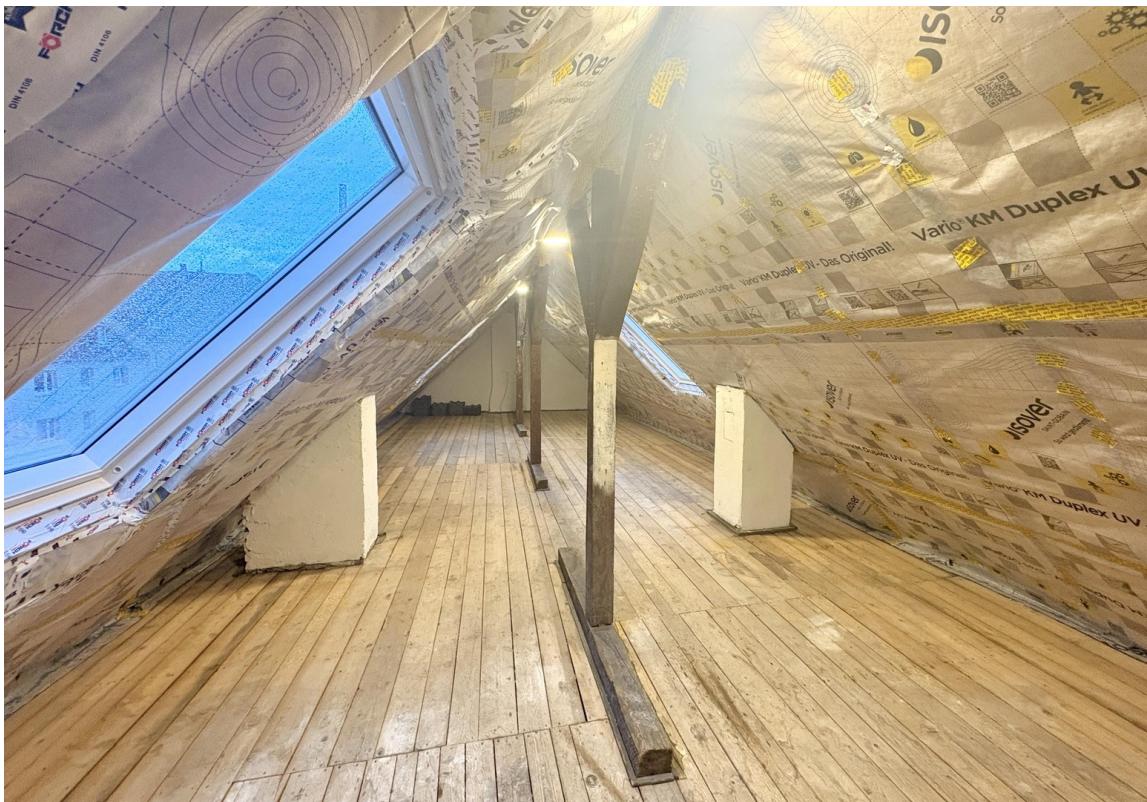


Schlafzimmer



Zugang Wohnung/Spitzboden

Exposé - Galerie



Spitzboden



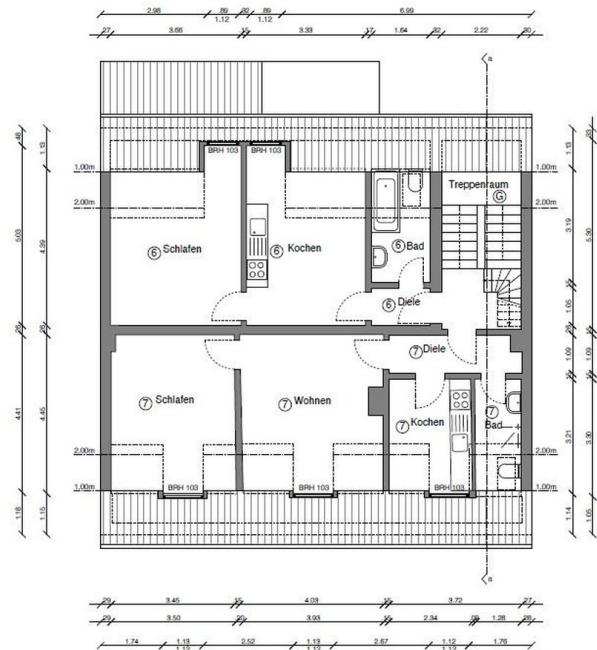
Hausflur

Exposé - Galerie

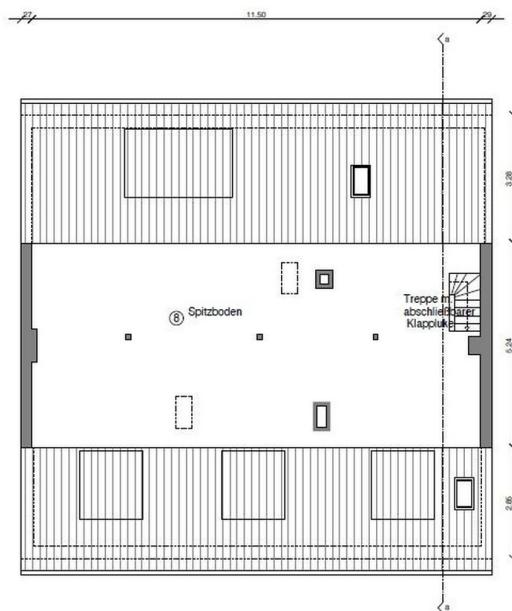


Hausansicht

Exposé - Grundrisse



Wohnung № 7



Spitzboden