

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Essen-Rüttenscheid

**Appartement, Rüttenscheid, Duschbad, Echtholzparkett,  
alternativ 2,5 Raum Holsterhausen**



Objekt-Nr. OM-422407

### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **435 € + NK**

Ansprechpartner:  
Hilleke

Dorotheenstr. 27/29  
45130 Essen-Rüttenscheid  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1953
Etagen	4
Zimmer	1,50
Wohnfläche	30,00 m²
Nutzfläche	30,00 m²
Energieträger	Gas
Nebenkosten	50 €
Heizkosten	40 €
Summe Nebenkosten	90 €

Mietsicherheit	1.300 €
Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.02.2026
Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	Erdgeschoss
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Appartement Dorotheenstr. 27/29 in Essen-Rüttenscheid:

Energieverbrauchsausweis vorhanden, Energieart Gas, 75,22 kWh Baujahr 1953.  
Energieklasse C einschl. der Warmwasseraufbereitung haben wir hier einen super niedrigen Energiewert.

Es handelt sich hier um ein ruhiges Mehrfamilienhaus im beliebten Mädchenviertel in Essen-Rüttenscheid, d.h. in Top-Lage von Rüttenscheid.

Im Hause wohnen ausschließlich 1 und 2-Personenhaushalte. Das Haus verfügt über eine neuzeitliche Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung sowie einer Wärmedämmung der Außenfassaden und Dämmung der Dachflächen, sodass hier auch entsprechend gute Energieverbrauchskennwerte erreicht werden. Das Treppenhaus ist vor kurzem ebenfalls mit neuem Putz und Anstrich versehen worden. Im Dachboden des Hauses befindet sich in Hausbreite ein Trockenraum zum Trocknen der mieter eigenen Wäsche. Zu jeder Wohnung gehört ein kleiner Kellerraum. Vor einigen Monaten wurden in allen Wohnungen des Hauses die 2-fach verglasten Kunststoff-Fenster gegen 3-fach-verglaste energiesparende Elemente erneuert und zusätzliche Einbruchschutz-

maßnahmen als RC 2 eingebaut, so dass sich der Energieverbrauch durch diese weiteren energetischen Maßnahmen nochmals verringern wird.

Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung, wobei das Warmwasser über die separaten Uhren gezählt wird, so dass jeder nur das bezahlt, was auch verbraucht wird.

Alternativangebot: 2,5 Raum, Essen-Holsterhausen, Holbeinstr. 4 mit Terrasse:

Energieausweis vorhanden: Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Energieverbrauchskennwert: 94,92 kWh, Klasse: C, Baujahr des Hauses: 1954

Heizungsart: Zentralheizung Wesentlicher Energieträger: Gas

Eckdaten zur Neuvermietung:

Größe: 52 m<sup>2</sup>, 2,5 Raum, d.h. Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad mit Wanne, Küche mit Zugang zur Terrasse, die zur Wohnung gehört, dahinter Garten, Kaltmiete 550,00 €, Heizkosten 70,00 € Betriebskosten 75,00 € Warmmiete 695,00 € Kautions 1.550 €, frei auch ab 01.02.2026.

Eine Wohnung in der Hochparterre (mehrere Treppenstufen im Treppenhaus) mit eigener Terrasse, welche zum grünen und absolut ruhigen und sonnigen Garten liegt.

Die hier angebotene Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus, welches regelmäßig instand gehalten wird/wurde. Das Außenwände und der Dachboden des Hauses sind wärme gedämmt. Im Dachbodenbereich besteht die Möglichkeit zur Trocknung der mieter eigenen Wäsche. Im Keller des Wohnhauses befindet sich die vor einigen Wochen erst erneuerte Gas – Zentralheizung als neue energiesparende Brennwertheizung, welche das gesamte Haus mit Wärme versorgt. Ebenfalls wurden, um weitere Energiekosten einzusparen, vor einigen Wochen sämtliche Kunststoff-Fenster gegen energiesparende 3-fach-verglaste neue Kunststoff-Fenster Elemente erneuert. Sämtliche energetische Maßnahmen zur Einsparung von Energiekosten wurden hier inzwischen im und am Haus umgesetzt, so dass der Energieverbrauchsausweis nicht mehr aktuell ist, da die Werte inzwischen durch die energetischen Maßnahmen drastisch nach unten gegangen sind.

## Ausstattung

Appartement, Dorotheenstr. 27-29 in Essen-Rüttenscheid:

Die Wohnung verfügt über einen Eingangsflur, von dem aus das Duschbad und der Wohn-Schlafraum erreichbar ist. Der Flur ist gefliest. Das Bad verfügt über eine Duschtasse, 1 WC-Topf, 1 Waschbecken und die Anschlussmöglichkeit für eine mieter eigene Waschmaschine. Sanitär- und Bodenfliesenfarbe weiß, Wandfliesenfarbe blau. Vom Wohn-Schlafraum, der mit

einem Echtholzparkettboden in Eiche hell ausgestattet ist, gelangt man in die Küche. Die Fenster im Wohn-Schlafrum und in der Küche sind 3-fach verglaste neue Kunststoff-Fenster und Rolläden vor den Fenstern. Die Wohnung befindet sich in der Hochparterre, so dass man nicht direkt in die Wohnung einsehen kann. Die Küche ist gefliest. Die in der Küche vorhandene Einbauküche gehört zur Wohnung

und verfügt über Kühl-, Gefrierschrank, Herd (4 Platten Cerankochfeld) und einen Backofen, Spüle, passende Unter- und Oberschränke. Die kleine Küche ist ein separater Raum und nicht im Wohn-Schlafrum integriert. Der Wohn-Schlafrum verfügt über gute Stellmöglichkeiten.

Die Wandflächen in der Wohnung sind durch Malerfirma in grober Rauhfaser tapeziert und in Binderfarbe weiß gestrichen. Es handelt sich um eine saubere und gepflegte Wohnung.

Die Wohnung verfügt über eine Sprechanlage.

Alternativangebot: 2,5 Raum Essen-Holsterhausen, Holbeinstr. 4:

Die hier eingestellten Bilder sind die Bilder der darüber liegenden Nachbarwohnung. Der Grundriss ist gleich. Hier wurden jedoch durch den Vormieter die bauseits lackierten Holzdielenböden abgeschliffen und in klar lackiert. In der zur Vermietung anstehenden Wohnung sind diese Dielenböden nicht naturbelassen, so dass es sich empfiehlt, diese Böden mit mieter eigenen Teppich- oder Laminatböden auszustatten, wobei auch die derzeit vorhandenen Laminatböden vom Vormieter gerne übernommen werden können.

Die 2,5 Raum Wohnung, welche sich in der Hochparterre des Mehrfamilienhauses befindet, ist insgesamt mit farblich lackierten Holzdielenböden ausgestattet (siehe Vorbemerkung), außer das Bad, dieses ist gefliest und auf der zur Wohnung gehörenden Terrasse befinden sich ebenfalls Pflasterplatten. Das Badezimmer ist ausgestattet mit einer Badewanne, einem Waschbecken und einem WC. Weiterhin kann im Badezimmer eine Waschmaschine aufgestellt werden. Die Anschlussmöglichkeiten hierfür sind vorhanden. Der hierfür vorgesehene Platz ist neben der Badewanne und daher nicht störend. Im Keller des Hauses befindet sich ein mieter eigener Kellerraum. Vom Flur ist das Bad, der Schlafrum und das Wohnzimmer zu erreichen. Die Küche ist vom Wohnraum erreichbar und liegt hinter dem Wohnzimmer. Küche und Wohnraum haben ab Mittag viel Sonne. Diese Räume sind zum Garten ausgelegt und daher absolut ruhig, obwohl direkt nebenan die Gemarkenstraße ist. Von der Küche ist der Zugang zur Terrasse, die ebenfalls zum ruhigen Garten gelegen ist. Die Terrasse hat eine Größe von ca. 17 m<sup>2</sup> und lädt zum Ausruhen und Verweilen ein und ist das Highlight der Wohnung. Zur Holbeinstraße liegt der Schlafrum. Von hier schaut man in den Baumbestand des gegenüberliegenden Kirchgartens. Vor dem Schlafzimerfenster befindet sich eine neue Rollade. Der hintere Garten ist mit einer Gartenmauer zu den Nachbargrundstücken abgegrenzt und der ungehinderte Zugang ist daher durch Dritte nicht möglich.

Auf dem Dachboden befinden sich noch die Freiflächen zum Trocknen der Wäsche für alle Hausbewohner. Die Wandflächen der Wohnung sind in Rauhfaser tapeziert und sind aktuell in Binderfarbe weiß vorhanden, d.h. keine farblichen Veränderungen.

#### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## **Sonstiges**

Anmerkung zu den Bildern: Alle zuerst eingestellten Bilder einschl. Gartenbild und der Vorderfrontaufnahme des Hauses Dorotheenstr. 27/29 gehöre zu dem Appartement Dorotheenstr. 27/29 in Rüttenscheid, d.h. die ersten 17 Bilder.

Die danach eingestellten Bilder gehören zum Alternativangebot 2,5 Raum Essen-Holsterhausen, d.h. die letzten 8 Bilder. Auch die Holbeinstr. macht von Außen einen gepflegten Eindruck. Ansichtsbilder mit der Wärmedämmfassade liegen hier jedoch nicht vor. Die Badezimmerfliesen an der Holbeinstr. entsprechen der Farbe auf dem 1. Badezimmerbild für die Holbeinstr. nicht das 2. und dritte Bild, hier sind die Fliesen auf den Bildern zu dunkel geworden. In echt eher heller, wie 1. Bild. Bei Interesse bitte die Kontaktaufnahme per Mail durchführen mit dem Hinweis für welche Wohnung Interesse besteht. Vielen Dank.

Appartement Essen-Rüttenscheid, Dorotheenstr. 27/29:

Die Haltung eines Hundes ist in der Wohnung auf Grund der Bodenbeläge nicht gestattet. Die Wohnung wird nur an eine Einzelperson vermietet.

Die Einbauküche gehört dem Vermieter und somit zur Wohnung und wird nicht abgebaut, da diese passend zur Wohnung gekauft und hier eingebaut wurde.

Die Mitnahme einer eigenen Küche ist hier nicht möglich.

Die Vermietung der Wohnung soll zum 01.02.2026 erfolgen.

Alternativangebot: 2,5 Raum Essen-Holsterhausen, Holbeinstr. 4 mit Terrasse.

Im Hause leben nur 1-Personenhaushalte und ein 2-Personenhaushalt, daher handelt es sich um ein sehr ruhiges Haus in dem keine Hundehaltung erlaubt ist. Die Wohnung ist nicht WG-tauglich.

Die Vermietung soll zum 01.02.2026 erfolgen.

## Lage

Appartement Essen-Rüttenscheid, Dorotheenstr. 27/29

Die Dorotheenstraße ist eine Einbahnstraße und die Rüttenscheider Straße ist fußläufig in 2 Minuten erreicht. Der Rüttenscheider Stern mit den öffentlichen Verkehrsanbindungen ist ebenfalls schnell zu Fuß erreicht. Die Rüttenscheider Straße ist der Mittelpunkt von Essen Rüttenscheid. Dieses Stadtteilzentrum bietet sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, darüber hinaus sind hier diverse Cafés und Bars angesiedelt. Der Grugapark, das Klinikum in Essen und auch das Landgericht sind auch fußläufig schnell in unter 20 Minuten zu erreichen, falls man nicht die öffentlichen Verkehrsmittel nutzen möchte. Die Autobahnanbindungen sind ebenfalls schnell erreicht. In ca. 2km Entfernung befindet sich der Innenstadtbereich der Stadt Essen. Hinter dem Haus befindet sich ein

Gemeinschaftsgarten, welcher aus der Hausgemeinschaft gepflegt wird. Hier befinden sich auch in den angrenzenden Gartengrundstücken keine Gewerbeflächen, daher total ruhig und grün. Eine ruhige Oase zum Erholen mitten in Rüttenscheid und das nur 2 Minuten von der Rü entfernt.

Alternativangebot: 2,5 Raum Essen-Holsterhausen, Holbeinstr. 4 mit Terrasse:

Die Holbeinstraße 4 befindet sich im beliebten Essener Stadtteil Holsterhausen. Holsterhausen verbindet die Vorzüge einer kleinen Stadt mit den Vorzügen einer großen Stadt. Die Gemarkenstraße, welche direkt an die Holbeinstraße angrenzt ist die kleine Einkaufsstraße von Holsterhausen. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind hier zu finden. Neben dem Bäcker direkt um die Ecke sind auch Ärzte und Apotheken hier ebenfalls angesiedelt. Die Anbindung an den ÖPNV ist über den Gemarkenplatz gewährleistet, welcher sich fußläufig in unter 5 Minuten Entfernung befindet. Schnell fußläufig erreicht sind auch das Landgericht oder das Klinikum in Essen.

Die Auffahrten der Autobahnen A 40 und A 52 sind mit dem PKW in ca. 3 bzw. 6 Fahrminuten zu erreichen.

Holsterhausen als auch Rüttenscheid sind beides sehr beliebte Stadtteile im Essener Süden, d.h. in der bevorzugteren Wohngegend von Essen und doch nicht all zu weit zum Hauptbahnhof und zur City. Beide Stadtteile werden auch gerne von Singles zum Leben und Wohnen favorisiert.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	75,22 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohn-Schlafraum



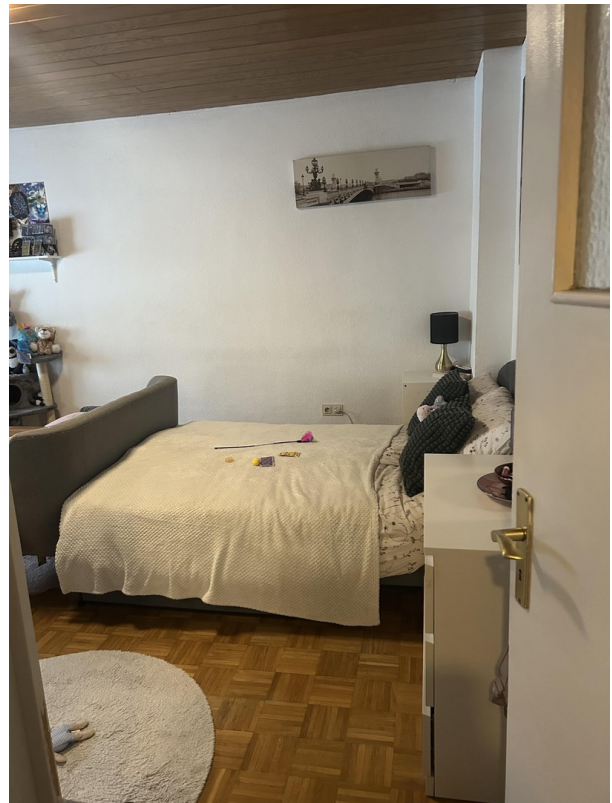
# Exposé - Galerie



Wohn-Schlafraum



Wohn-Schlafraum



Wohn-Schlafraum

# Exposé - Galerie



Wohn-Schlafraum



Eingang Küche



# Exposé - Galerie



Fenster in Küche



Einbauküche



# Exposé - Galerie



Einbauküche



Flur mit Blick in Wohnraum

# Exposé - Galerie



Flur mit Blick zum Eingang



Bad mit Dusche



# Exposé - Galerie



Bad mit WC und Waschbecken



Waschmaschine im Bad möglich



Blick in den Garten



# Exposé - Galerie



Dorotheenstr. 27/29



Holbeinstr. Wohnen



Holbeinstr. Flur



# Exposé - Galerie



Holbeinstr. Schlafen



Holbeinstr. Küchenlänge

# Exposé - Galerie



Holbeinstr. Kochen



Holbeinstr. Bad

# Exposé - Galerie



Bad mit Waschmaschinenplatz



Holbeinstr. Bad mit Wanne