

Exposé

Wohnung in Essen

***PROVISIONSFREI* Top sanierte 3,5-Zimmer Wohnung
im Essener Süden!**



Objekt-Nr. OM-428752

Wohnung

Verkauf: **369.000 €**

Ansprechpartner:
Anton Falke

Rutherfordweg 3
45239 Essen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1986	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	101,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	392 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Exklusive 3-Zimmer-Wohnung mit 101 m² Wohnfläche in Essen-Werden

Diese außergewöhnlich großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 101 m² Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses im begehrten Stadtteil Essen-Werden.

Die Wohnung überzeugt durch eine gehobene Innenausstattung, einen weitläufigen Wohnbereich sowie zwei moderne Badezimmer, die ein Höchstmaß an Komfort und Flexibilität bieten – ideal für Paare, Familien oder das Arbeiten von zu Hause.

Ein großzügiger Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zum Entspannen ein. Ein eigenes Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Technisch auf modernem Stand

Gaszentralheizung aus 2022

Gedämmte Fassade und Dach (energieeffizienter Gebäudezustand)

Balkonkraftwerke erlaubt

Lademöglichkeit für E-Fahrzeuge in der Tiefgarage

Garagenstellplatz

Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei und eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als hochwertige Kapitalanlage.

Fazit: Großzügiges Wohnen in einer der besten Lagen im Essener Süden – kombiniert mit moderner Technik, Energieeffizienz und zukunftsorientierter Ausstattung.

Ausstattung

Die Wohnung wurde umfassend und mit höchstem Qualitätsanspruch saniert (Fertigstellung 2026).

Highlights der Ausstattung:

Neue Elektrik nach aktuellem Stand der Technik

Hochwertiger Vinylboden in allen Wohn- und Schlafräumen – strapazierfähig, pflegeleicht und modern

Edle, großformatige Fliesen in den Badezimmern

Modern gestaltete Bäder mit hochwertigen Armaturen namhafter Hersteller

Wände in Top-Qualität (Q4) verspachtelt – besonders glatte Oberflächen für ein exklusives Raumgefühl

Die Wohnung überzeugt durch eine hochwertige Innenausstattung, moderne Materialien und ein harmonisches Gesamtbild – ideal für anspruchsvolle Eigennutzer oder Kapitalanleger.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie befindet sich im begehrten Essener Stadtteil Werden, einer der attraktivsten Wohnlagen im Essener Süden. Der Rutherfordweg ist eine ruhige, gewachsene Wohnstraße mit

überwiegend gepflegter Ein- und Zweifamilienhausbebauung sowie kleineren Mehrfamilienhäusern. Die Umgebung zeichnet sich durch ein gehobenes, familienfreundliches Wohnumfeld und eine sehr gute infrastrukturelle Anbindung aus.

Naturnahe und grüne Umgebung

Die Lage profitiert von der unmittelbaren Nähe zur Ruhr und zum Baldeneysee. Die historische Altstadt von Essen-Werden mit ihren charmannten Gassen, Cafés und Restaurants ist in wenigen Minuten erreichbar. Ebenso bieten die Ruhrwiesen und die umliegenden Waldgebiete – unter anderem Richtung Baldeneysee – hervorragende Möglichkeiten für Spaziergänge, Joggingrunden oder Fahrradtouren.

Diese Kombination aus urbaner Nähe und naturnahem Wohnen macht den Standort besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen.

Infrastruktur und Nahversorgung

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Reichweite:

Supermärkte und Einzelhandel in Essen-Werden

Ärzte, Apotheken und Banken

Kindergärten und Schulen

Gastronomisches Angebot und Wochenmärkte

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Der S-Bahnhof Essen-Werden bietet eine direkte Verbindung in die Essener Innenstadt sowie nach Düsseldorf. Die Essener City ist in ca. 15–20 Minuten erreichbar.

Verkehrsanbindung

Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahnen A52 und A40 besteht eine schnelle Anbindung an das gesamte Ruhrgebiet sowie an Düsseldorf. Der Flughafen Düsseldorf ist in wenigen Minuten erreichbar.

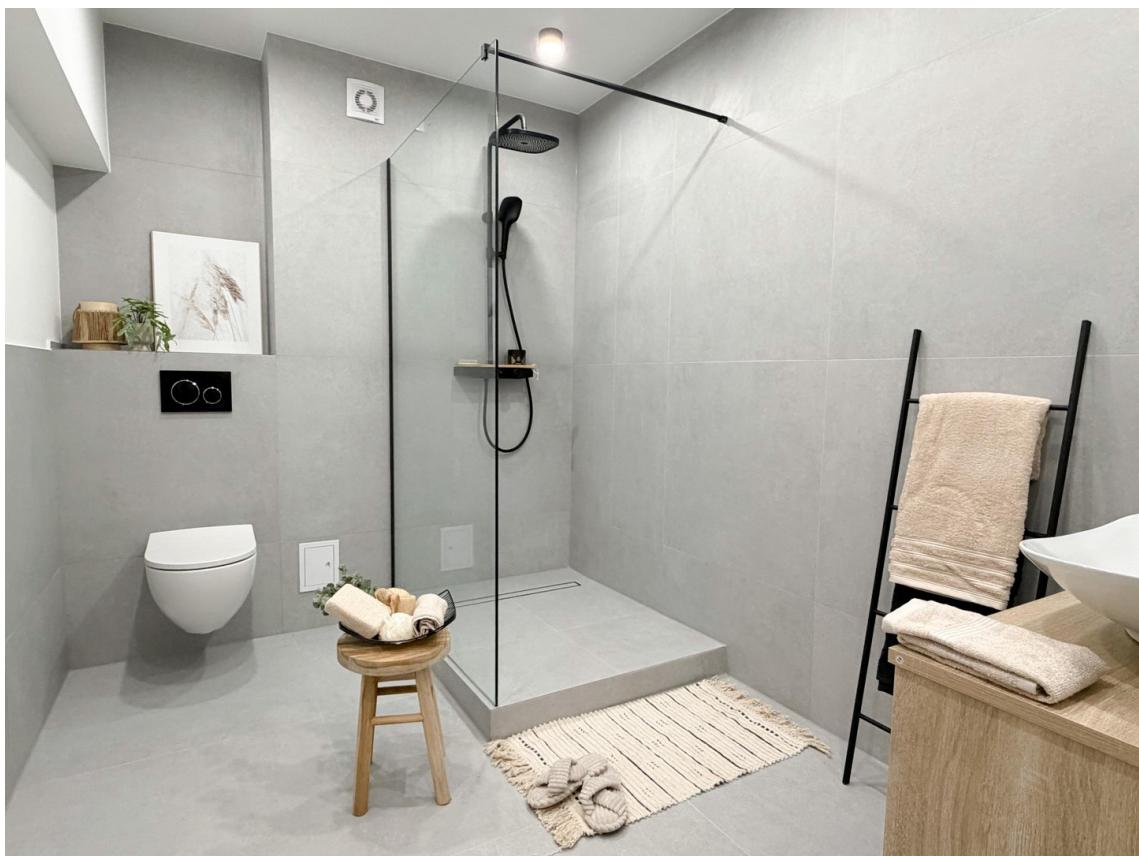
Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	129,68 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Koch-/Essbereich

Exposé - Galerie



Koch-/Essbereich

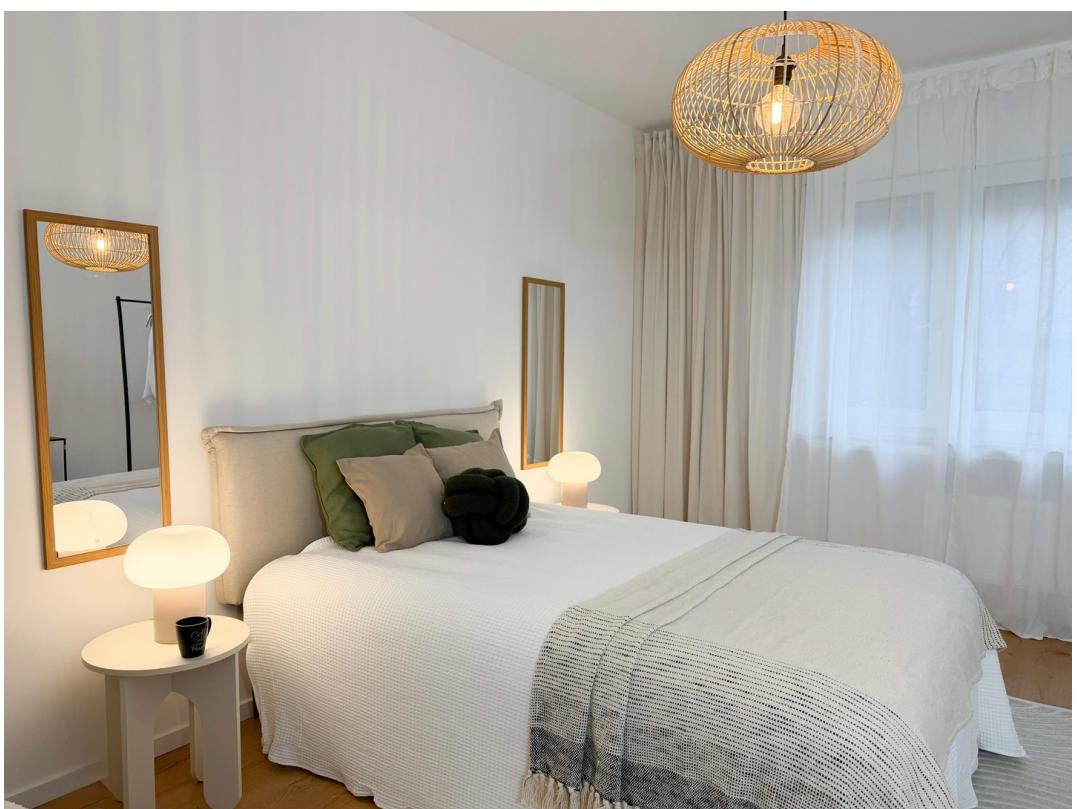


Koch-/Essbereich

Exposé - Galerie

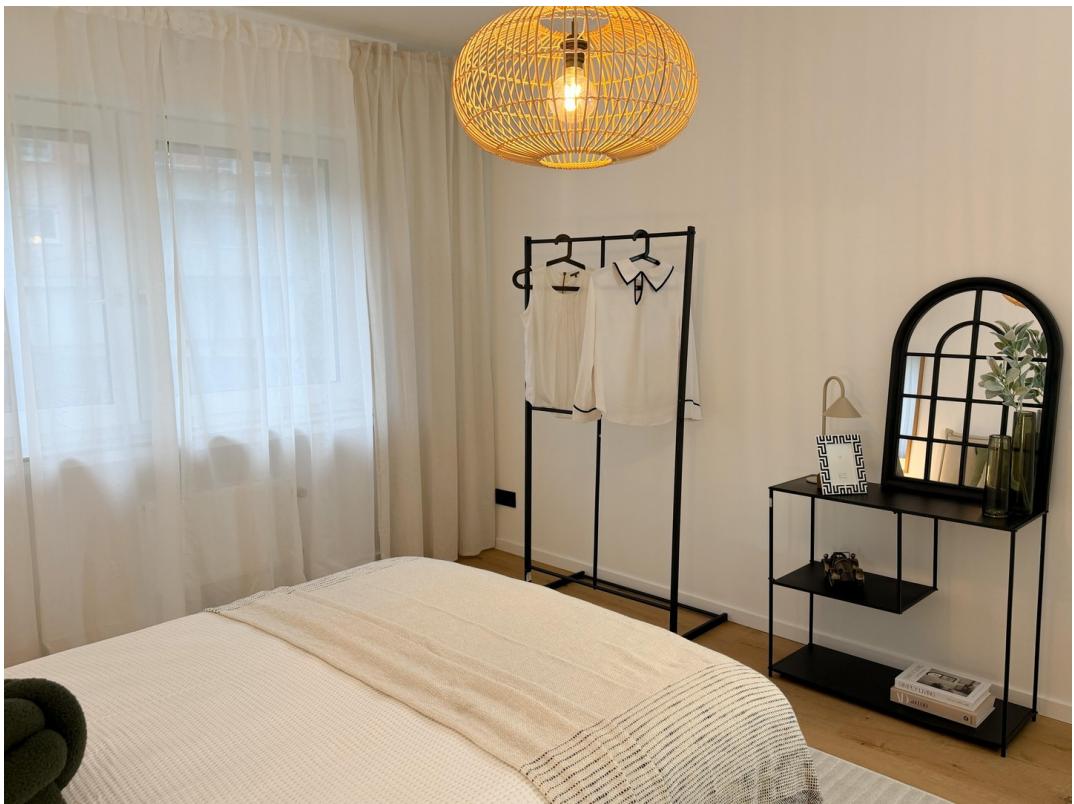


Flur



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer / Arbeitszimmer



Balkon

Exposé - Galerie



Balkon

Exposé - Anhänge

1. Exposé



Willkommen
in Ihrem neuen
Zuhause.

EXPOSE

PROVISIONSFREI

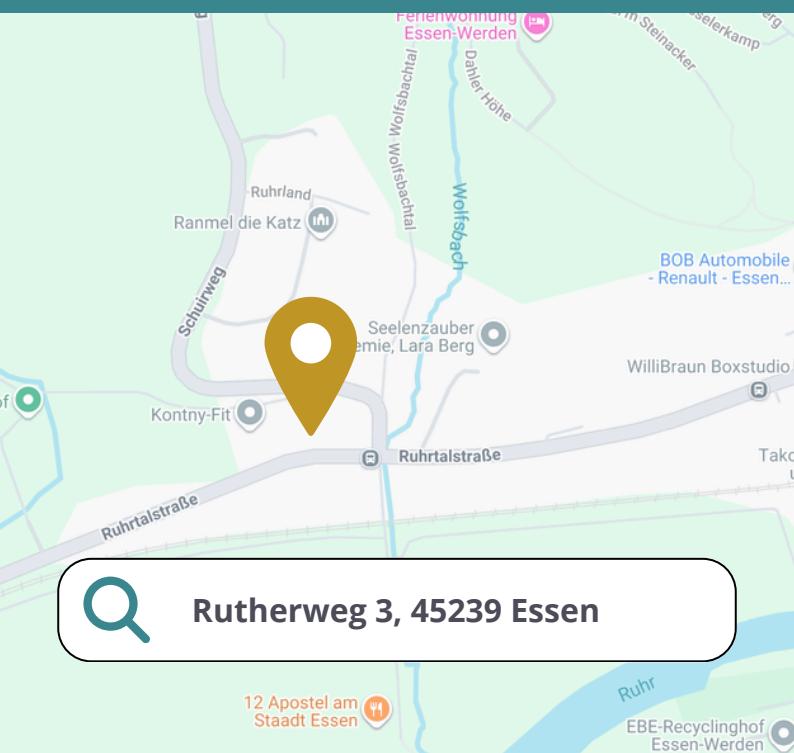
Frisch
sanierte
3 Zimmer
Wohnung



Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich im beliebten Essener Stadtteil Essen-Werden im grünen Essener Süden. Der Rutherfordweg ist eine ruhige, gewachsene Wohnstraße mit gepflegter Bebauung und angenehmem Wohnumfeld. Die historische Altstadt von Werden sowie die Ruhr, die umliegenden Waldgebiete und der Baldeneysee sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten hohen Freizeitwert. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und der S-Bahnhof Essen-Werden befinden sich in unmittelbarer Nähe. die Autobahnen A52 und A40 sorgen für eine sehr gute Anbindung im gesamten Ruhrgebiet.

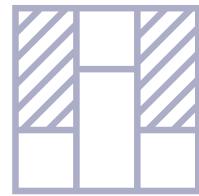
Rutherfordweg 3, 45239 Essen



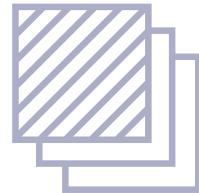
Betreten Sie eine helle Wohnung voller Behaglichkeit.

Die Wohnung wurde umfassend und vollständig kernsaniert. Dabei wurden sämtliche Gewerke erneuert – einschließlich der kompletten Elektroinstallation sowie eines hochwertig neu gestalteten Badezimmers mit zeitgemäßer Sanitärausstattung.

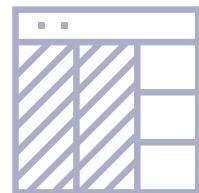
- 3 großzügige Räume mit hochwertigen Vinylböden
- vollständig sanierte Badezimmer (Hauptbad + Gäste WC)
- neue Gaszentralheizung aus dem Jahr 2022
- Sonnenbalkon, Balkonkraftwerk erlaubt
- Lademöglichkeit für e-Fahrzeuge in der Tiefgarage gegeben
- Einziehen und wohlfühlen: ab sofort



praktischer
Grundriss



vollständig
saniert



hoch modernes
Badezimmer



BILDER



Wohnzimmer

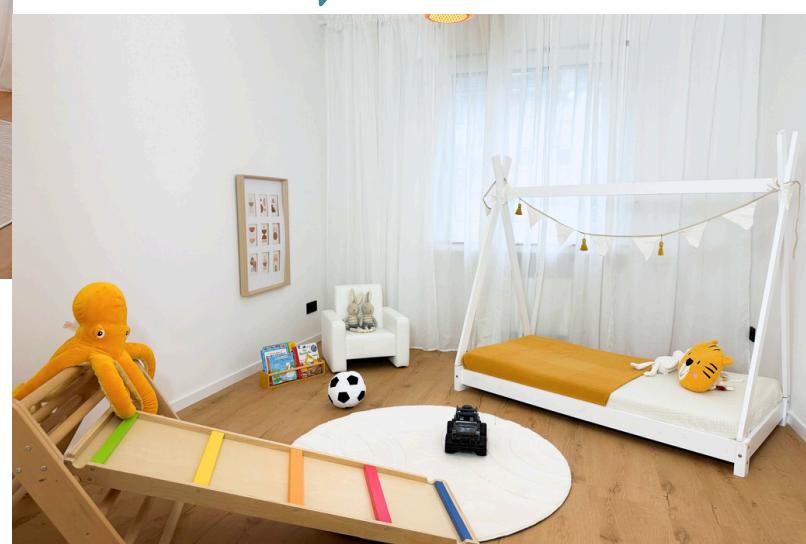


Die in diesem Exposé gezeigten Möblierungen dienen als **Visualisierung** und stellen dar, wie die Räume **eingerichtet werden können**. Die tatsächlichen Räumlichkeiten werden **unmöbliert übergeben**.



Schlafzimmer

Wohn- und Essbereich



Kinderzimmer / Büro

BILDER



Bad



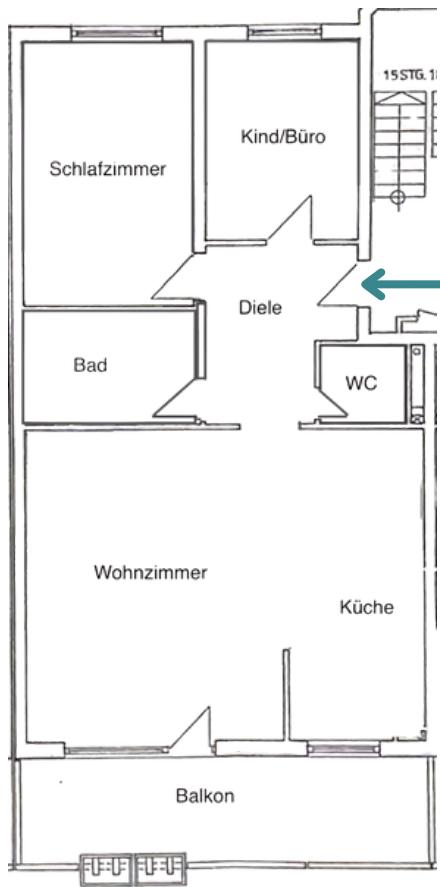
Küche

Gäste WC



Die in diesem Exposé gezeigten Möblierungen dienen als **Visualisierung** und stellen dar, wie die Räume **ingerichtet werden können**. Die tatsächlichen Räumlichkeiten werden **unmöbliert übergeben**.

Grundriss



funktional und geräumig

1.OG → kurze Wege

maximaler Komfort



Details



3 Zimmer Wohnung

1. OG

Wohnfläche ca. 101 m²

Sonnenbalkon

2 Badezimmer

kernsanierter in 2025

Baujahr 1986

Dämmung/Fassade aus 2015

Neue Gaszentralheizung (2022)

Tiefgarage

Keller

KEINE PROVISION

Kaufpreis

369.000 € +
10.000 € Garage



Konnten wir Ihr
Interesse wecken?

Ansprechpartner:

Anton Falke

verkauf@falkenblick-immo.com

Tel.: 0162 / 456 222 6

