

# 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

Rutherweg 3  
45239 Essen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1986	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	101,00 m²	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 m<sup>2</sup> Wohnfläche in Essen-Werden

Diese außergewöhnlich großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 101 m<sup>2</sup> 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 Rutherweg 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 charmanten 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/(m²a)
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





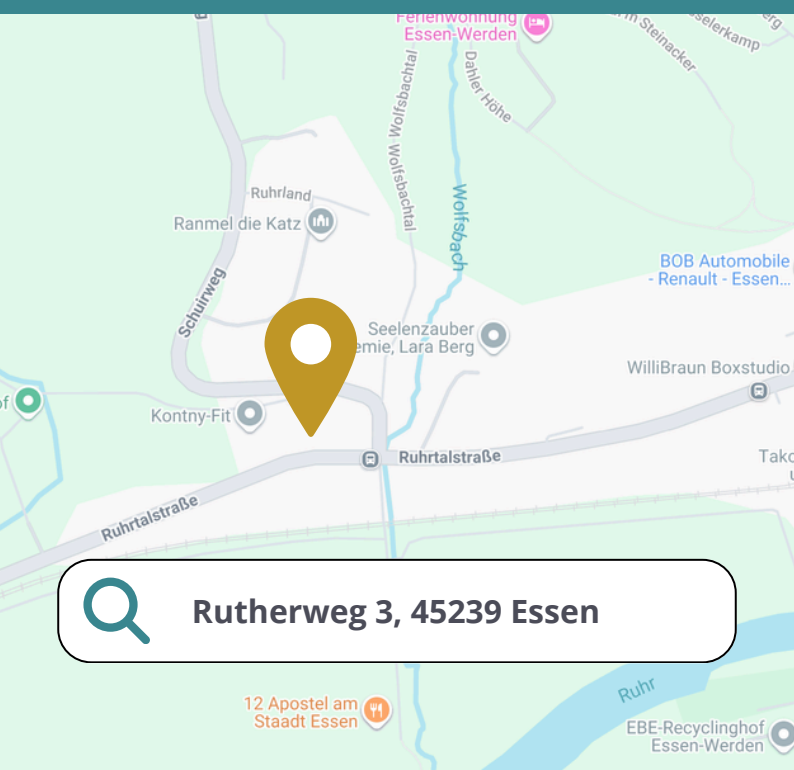
Willkommen  
in Ihrem neuen  
Zuhause.

EXPOSÉ  
\*PROVISIONSFREI\*  
Frisch  
sanierte  
3 Zimmer  
Wohnung



## Lagebeschreibung

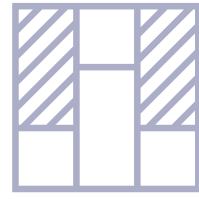
Die Immobilie befindet sich im beliebten Essener Stadtteil Essen-Werden im grünen Essener Süden. Der Rutherweg ist eine ruhige, gewachsene Wohnstraße mit gepflegter Bebauung und angenehmem Wohnumfeld. Die historische Altstadt von Werden sowie die Ruhr, die umliegenden Waldgebiete und der Baldeneysee 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.



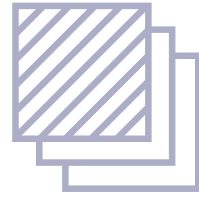
# Betreten Sie eine helle Wohnung voller Behaglichkeit.

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.

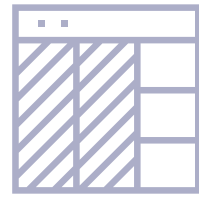
- 3 großzügige Räume mit hochwertigen Vinylboden
- vollständig sanierte Badezimmer (Hauptbad + Gäste WC)
- neue Gaszentralheizung aus dem Jahr 2022
- Sonnenbalkon, Balkonkraftwerke erlaubt
- Lademöglichkeit für e-Fahrzeuge in der Tiefgarage gegeben
- Einziehen und wohlfühlen: ab sofort



praktischer  
Grundriss



vollständig  
saniert



hoch modernes  
Badezimmer





# BILDER



Wohnzimmer

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



Wohn- und Essbereich

Kinderzimmer / Büro



Schlafzimmer





# BILDER



Bad



Küche

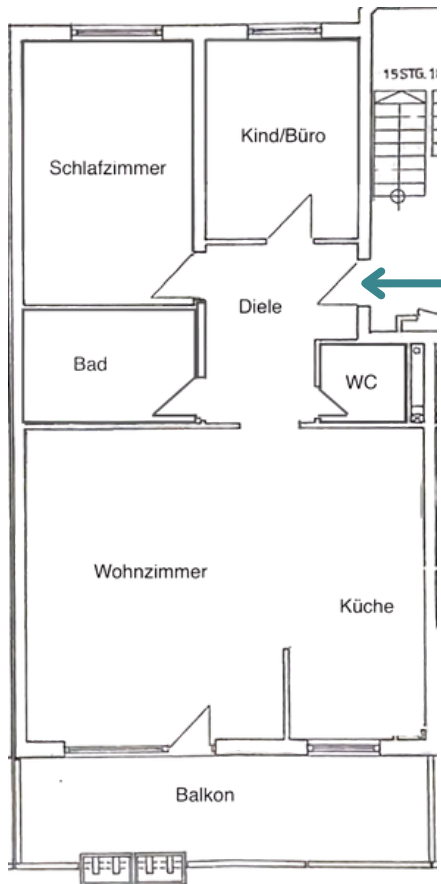
Gäste WC



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



# Grundriss



funtional und geräumig

1.OG → kurze Wege

maximaler Komfort







## Details

3 Zimmer Wohnung

1. OG

Wohnfläche ca. 101 m<sup>2</sup>

Sonnenbalkon

2 Badezimmer

kernsaniert 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](mailto:verkauf@falkenblick-immo.com)

Tel.: 0162 / 456 222 6

