

Exposé

Maisonette in Essen

Schicke Balkon-Wohnung in Essen-Rüttenscheid



Objekt-Nr. OM-434817

Maisonette

Vermietung: **1.100 € + NK**

Ansprechpartner:
Jonas Kemper

Christophstraße 18-20
45130 Essen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1963	Mietsicherheit	3.300 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.05.2026
Wohnfläche	90,00 m²	Zustand	modernisiert
Energieträger	Fernwärme	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	180 €	Badezimmer	1
Heizkosten	150 €	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	330 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	110 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive Maisonette-Wohnung im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Essen-Rüttenscheid überzeugt durch ihren modernen Schnitt und die hochwertige Ausstattung. Auf rund 90 m² Wohnfläche erwartet Sie ein großzügiger Grundriss, der viel Platz für Paare, Einzelpersonen oder Familien bietet.

Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige Koch- und Essbereich mit direktem Zugang zum großen Balkon in den ruhigen, grünen Innenhof – ein idealer Ort zum Entspannen und Genießen. Direkt angrenzend befindet sich das Wohnzimmer oder Arbeitszimmer, welches reichlich Platz bietet. Neben diesem Raum steht Ihnen ein weiteres großzügiges Zimmer zur Verfügung, das sich optimal als Schlafzimmer nutzen lässt.

Das modernisierte Tageslichtbadezimmer ist mit einer Eckbadewanne und einer Dusche ausgestattet und präsentiert sich in zeitlos weißen Fliesen.

Die gesamte Wohnung ist mit modernem Laminatboden und Deckenspots ausgestattet, die für ein angenehmes Lichtambiente sorgen. Ein Tiefgaragenstellplatz kann bei Bedarf zusätzlich angemietet werden – in dieser Lage ein echter Pluspunkt.

Die Wohnung steht ab dem 01.05.2026 zum Einzug bereit. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser Wohnung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ausstattung

- 3 Zimmer, ca. 90 m² Wohnfläche
- Großzügiger Koch- und Essbereich mit Zugang zum Balkon
- Balkon mit Blick in den grünen Innenhof
- Separates Wohnzimmer oder 1. Schlafzimmer
- Geräumiges 2. Schlafzimmer
- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und Dusche (weiß gefliest)
- Neuer Laminat in der gesamten Wohnung
- Beleuchtungskonzept mit Spots
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus, Baujahr 1963
- Tiefgaragenstellplatz optional anmietbar
- Verfügbar ab 01.05.2026

Fußboden:

Laminat, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Barrierefrei

Lage

Rüttenscheid gehört zu den beliebtesten Stadtteilen Essens und vereint urbanes Flair mit hoher Lebensqualität. Die bekannte „Rü“ mit ihren Boutiquen, Cafés, Bars und Restaurants bildet das Herz des Viertels und sorgt für ein lebendiges, multikulturelles Umfeld, das Kreative, Familien und Berufstätige gleichermaßen anzieht.

Der nahe gelegene Grugapark sowie zahlreiche Freizeit- und Kulturangebote bieten Erholung und Abwechslung im Alltag. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar.

Die Anbindung ist hervorragend: Mit U-Bahn, Straßenbahn und Bus erreichen Sie die Essener Innenstadt in wenigen Minuten, die A52 ist ebenfalls schnell erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	121,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Balkon



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer mit Wanne & Dusche

Exposé - Galerie

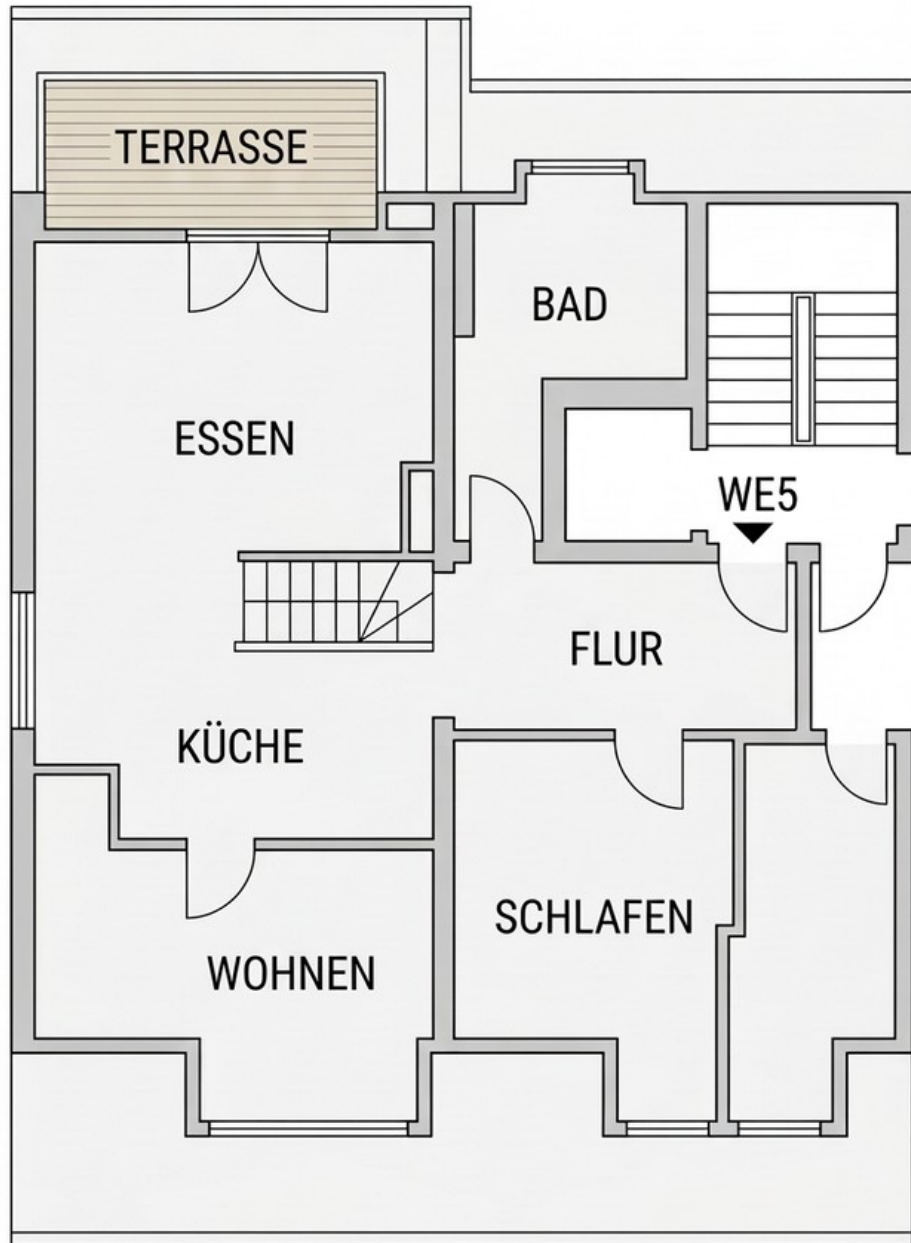


Empore



Eingangsbereich

Exposé - Grundrisse



Grundriss