

Exposé

Wohnung in Essen

Sanierte 3-Zimmer Wohnung mit Balkon in Essen Rüttenscheid



Objekt-Nr. OM-451019

Wohnung

Vermietung: **950 € + NK**

Ansprechpartner:
Christian Robben

Virgiliastraße 23
45131 Essen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1964	Mietsicherheit	2.835 €
Etagen	4	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	73,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	150 €	Etage	3. OG
Heizkosten	110 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	260 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	50 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Vollständig sanierte 3-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Essen-Rüttenscheid.

Die Wohnung wurde 2026 von Grund auf modernisiert: neues Bad, komplett neue Elektrik und Leitungen, neue Heizkörper sowie hochwertiger Vinylboden in Eichenoptik durchgehend in allen Räumen. Durch einen neu geschaffenen Durchbruch zwischen Küche und Wohn-/Essbereich entsteht ein offenes, großzügiges Raumgefühl – selten in dieser Baualtersklasse. Eine neue Einbauküche wird im Mai 2026 fertiggestellt.

Auf 73 m² bietet die Wohnung zwei Schlafzimmer, einen hellen offenen Wohn- und Essbereich mit Küchenanbindung sowie einen weitläufigen Balkon mit über 11 m² Fläche – ruhig zum begrünten Innenhof ausgerichtet. Ein eigener Kellerraum und die Option auf einen Garagenstellplatz (50€) runden das Angebot ab.

Beheizt wird über Fernwärme mit neuen Heizkörpern. Die Eigentümergemeinschaft ist solide aufgestellt und sorgt für ein gepflegtes Umfeld.

Ausstattung

Neues Badezimmer (Sanitärobjekte, Armaturen, Fliesen)

Neue Elektrik und Wasserleitungen

Neue Heizkörper

Hochwertiger Vinylboden in Eichenoptik durchgehend in allen Wohnräumen

Offener Wohn- und Essbereich durch neu geschaffenen Durchbruch zur Küche

neue Fliesen in Bad und Küche

Neue Einbauküche (verfügbar ab Mitte Mai 2026) – Küchenmiete: 45 €/Monat

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Rüttenscheid gehört zu den gefragtesten Wohnlagen Essens – und das zu Recht. Die Virgiliastraße 23 liegt ruhig, ist aber bestens angebunden: ÖPNV in 2 Gehminuten, Autobahn in 3 Minuten.

Alles des täglichen Bedarfs ist fußläufig erreichbar. Nette Cafe's gibt es schon in 3 Minuten fußläufig. Die angesagte RÜ ist in 10min zu Fuß erreichbar. Das Alfred-Krupp-Krankenhaus liegt ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Für Freizeit und Kultur: der Grugapark, Kino, die Philharmonie oder das Theater sind alle in wenigen Minuten per Fahrrad erreichbar.

Eine Lage, die sich für Studenten als WG, Paare und kleine Familien gleichermaßen eignet.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	102,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Balkonausblick zum Hinterhof

Exposé - Galerie

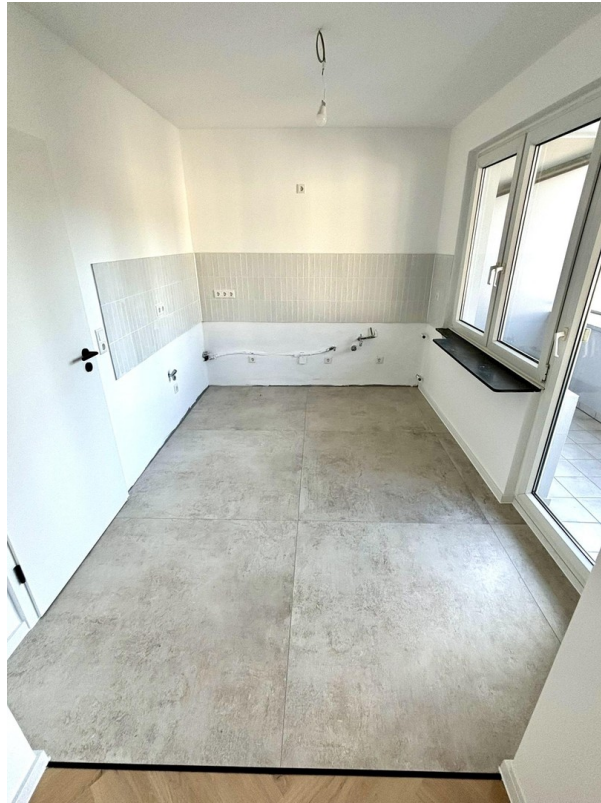


Schlafzimmer 1



Bad

Exposé - Galerie



Küche (ab Mitte Mai)



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Flur



Wohn/Esszimmer

Exposé - Galerie



Flur



Bad

Exposé - Galerie



Dusche



Balkon

Exposé - Galerie



Boden

Exposé - Galerie



Balkon



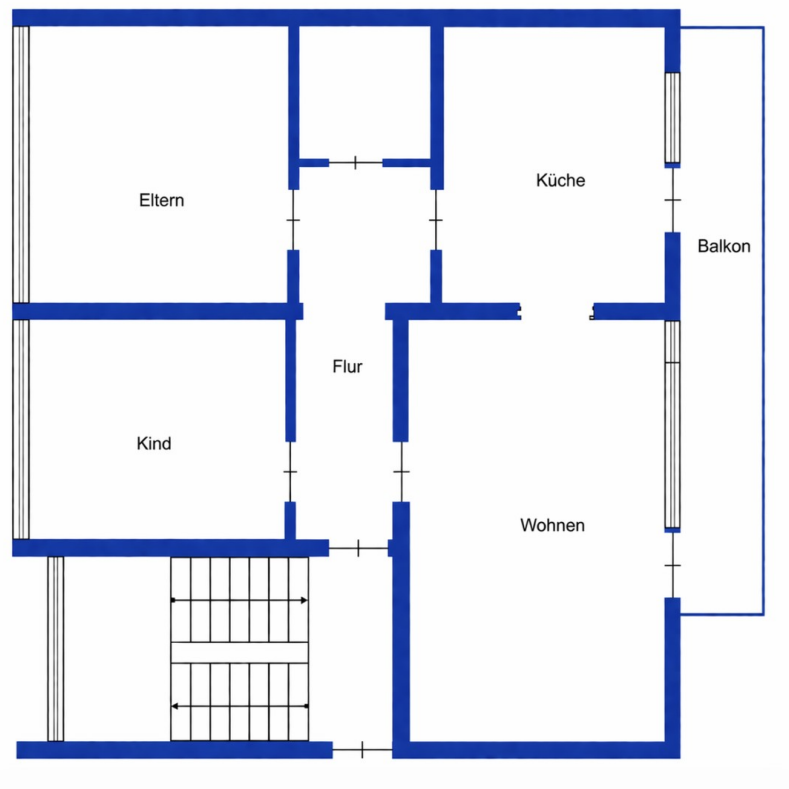
Küchenfliese

Exposé - Galerie



Küche ab Mitte Mai

Exposé - Grundrisse



Grundriss