

# Exposé

## Maisonette in Essen

### Über den Dächern Rüttenscheids! Altbau trifft Moderne



Objekt-Nr. OM-458197

### Maisonette

Vermietung: **2.400 € + NK**

Ansprechpartner:  
Marvin Ricardo Teubert

Rüttenscheider Straße 204  
45131 Essen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1920	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.07.2026
Zimmer	4,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	185,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Summe Nebenkosten	370 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	7.200 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Treten Sie ein in diese Wohnung der Extraklasse!

Auf einer Fläche von ca. 185 m<sup>2</sup> Wohnfläche - aufgeteilt auf zwei Ebenen - haben Sie die einmalige Möglichkeit, Ihre individuellen Wohnräume Wirklichkeit werden zu lassen.

Bei der Auswahl der Ausstattung haben die Eigentümer sehr viel Wert auf Exklusivität und Moderne gelegt. Schöne, geölte Eichendielen sind in allen Wohn- und Schlafräumen verlegt und verleihen der Wohnung Wärme und sorgen für das perfekte Wohnerlebnis.

Eine hochwertige, moderne Küche ist an die Räumlichkeiten angepasst und steht dem Mieter zur Nutzung zur Verfügung.

Die geschmackvollen Badezimmer überzeugen auch höchste Ansprüche und sind mit hochwertigen Natursteinfliesen und luxuriöser Sanitärausstattung versehen. Darüber hinaus bietet diese Immobilie Ihnen neben dem weitläufigen Wohn- und Essbereich drei weitere helle und individuell zu nutzende Räume. Komplettiert wird dieses Angebot durch zwei Balkone sowie einem großen Kellerraum und einen separaten Fahrradkeller.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten

## Lage

Rüttenscheid zählt zu den beliebtesten Wohnvierteln in

Essen. Die Nachbarschaft besteht aus gepflegten, teilweise denkmalgeschützten Stadthäusern. Klassische Architektur säumt hier zahlreiche Anwohnerstraßen, welche eine gerade zu idyllische Wohnsituation bieten. Zentral und ruhig sind die Worte, die diese Lage perfekt beschreiben. Die „heimliche“ Innenstadt Essens, die Rütterscheider Straße (RÜ), mit sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte aller Fachrichtungen und Banken, ist fußläufig erreichbar.

Das Essener Naherholungsgebiet rund um den Baldeneysee mit seinen diversen Freizeitangeboten ist ebenfalls nicht weit entfernt. Die Gruga, die Messe Essen sowie das Uni Klinikum befinden in unmittelbarer Nähe. Bestechend für Rütterscheid ist die sehr gute Verkehrsanbindung über die Autobahnen A40 und A52 ins gesamte Ruhrgebiet sowie in das ca. 25 Minuten entfernte Düsseldorf.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Essbereich mit Blick zur Küche

# Exposé - Galerie



Essbereich



Küche

# Exposé - Galerie



Balkon 1



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3

# Exposé - Galerie



Badezimmer mit Badewanne



Bad mit Dusche

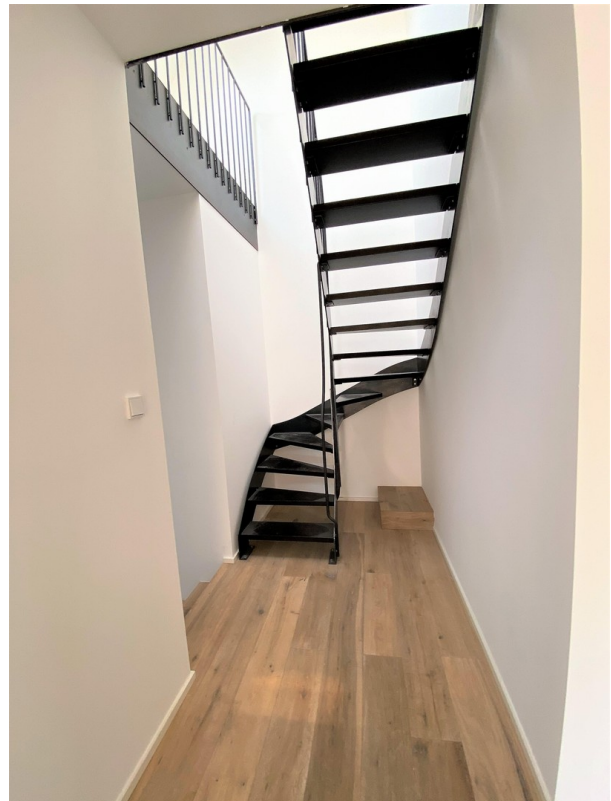
# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Spitzboden



Treppenaufgang obere Ebene



Treppe

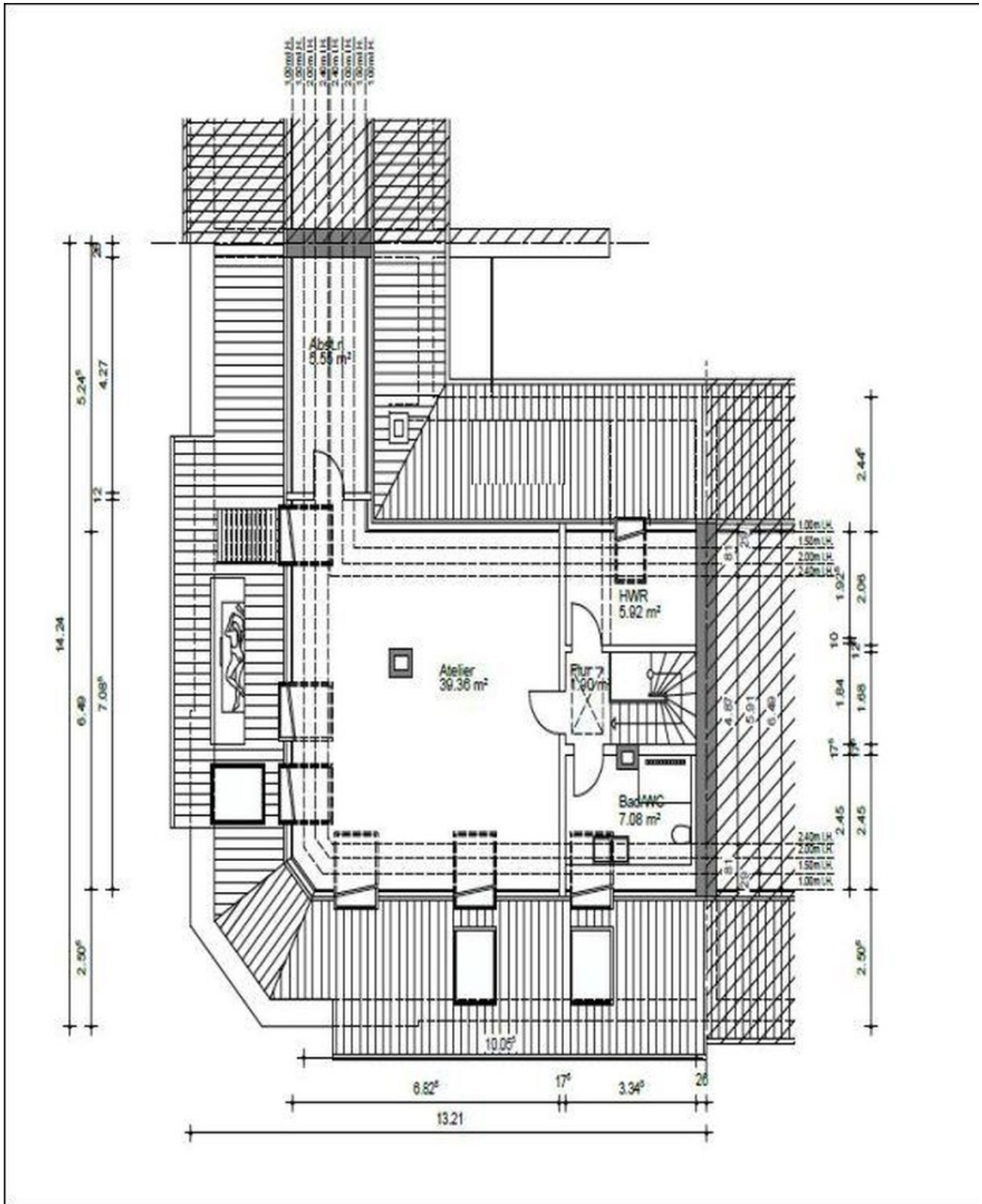
# Exposé - Galerie



Treppenhaus



# Exposé - Grundrisse



Grundriss DG 2. Ebene