

Exposé

Dachgeschosswohnung in Essen

Sanierte Dachgeschoss-Wohnung + Nutzfläche im Spitzboden in Rüttenscheid



Objekt-Nr. OM-459486

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **790 € + NK**

Ansprechpartner:
Bogatzki

Wusthoffstraße 11
45131 Essen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1953	Mietsicherheit	1.600 €
Zimmer	2,50	Übernahme	sofort
Wohnfläche	49,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	58,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	3. OG
Heizkosten	100 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sofort einziehen und wohlfühlen!

Moderne 2,5 Zimmer Wohnung mit hochwertiger Ausstattung, neuer moderner Heizung und zusätzlicher Spitzbodenfläche im 3. Obergeschoss.

Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen und gepflegten 7 Parteien Mehrfamilienhaus auf der Wusthoffstraße im beliebten Stadtteil Essen-Rüttenscheid.

Die komplette Elektrik sowie das Badezimmer wurden neben allen Böden und Wänden erneuert. Die Wände sind glatt gespachtelt und sorgen für einen stimmigen Wohncharakter.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die zusätzlich enthaltene Spitzbodenfläche, welche z. B. zu Hobbyzwecken oder Stauraum genutzt werden kann und über eine eigene Treppe im Hausflur zugänglich ist.

Die Wohnung selbst verfügt über eine Wohnfläche von ca. 49qm, ergänzt durch die genannte Nutzfläche im Spitzboden (Gesamt ca. 74qm - Schrägen bereits berücksichtigt)

und einen Kellerraum.

Das Gebäude befindet sich in einem sehr ordentlichen und gepflegten Gesamtzustand.

Sämtliche Allgemeinflächen wurden renoviert und auch ein Fahrradkeller gehört dazu.

Die Wärmeversorgung der Heizung erfolgt über effiziente Fernwärme und die

Warmwasserversorgung über einen Durchlauferhitzer. Zusammen mit dem gedämmten Dach befindet sich das Objekt energetisch auf einem soliden Stand.

***Die Wohnung wird entgegen der Bilder unmöbliert übergeben.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad

Lage

Die Wohnung liegt in der Wusthoffstraße im beliebten Essener Stadtteil Rüttenscheid und

verbindet ruhiges Wohnen mit urbaner Nähe. Für Rüttenscheid außergewöhnlich ruhig gelegen, erreicht man dennoch in wenigen Gehminuten die lebendige Rüttenscheider Straße mit ihren zahlreichen Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten. Auch das bekannte Girardet-Haus ist fußläufig schnell erreichbar.

Innenstadt als auch weitere Stadtteile sind durch die zentrale Lage schnell und bequem erreichbar. Gleichzeitig ist man in kurzer Zeit im Grünen, etwa im Essener Stadtwald, der ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung bietet.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	124,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur



Zugang zur Wohnung und Spitzboden

Flur

Exposé - Galerie



Spitzboden

Dachboden-Nutzfläche