

# Exposé

## Wohnung in Essen-Rüttenscheid

### Renovierte ruhige 2-Zimmer Etagenwohnung+Balkon



Objekt-Nr. OM-459609

#### Wohnung

Vermietung: **550 € + NK**

45130 Essen-Rüttenscheid  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1955	Mietsicherheit	1.650 €
Etagen	5	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.06.2026
Wohnfläche	62,05 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Nutzfläche	62,05 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	150 €	Etage	3. OG
Heizkosten	70 €	Heizung	Etagenheizung
Summe Nebenkosten	770 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Erstbezug nach Teilsanierung einer optimal aufgeteilten Etagenwohnung mit zwei Zimmern im 3. Obergeschoß eines ruhigen und gepflegten 5-Familienhauses in Essen-Rüttenscheid, Baujahr 1955.

Die Wohnung bietet eine großzügige Diele, Wohnraum, Schlafzimmer, Duschbad sowie Balkon mit Gartenblick.

Zur Verfügung stehen ein Mieterkeller, Trockenspeicher, Fahrradabstellraum.

Heizung und Warmwasser erfolgt über eigene Gasetagenheizung.

Hausreinigung durch Dienstleister in den Nebenkosten enthalten.

Das Haus zeichnet sich durch eine angenehme ruhige Hausgemeinschaft und ein gepflegtes Wohnumfeld aus. Die Wohnung eignet sich besonders für eine ruhige Nutzung.

Hunde nicht gestattet.

Nichtraucherhaus.

Gesucht werden Mieter, die dieses Wohnkonzept zu schätzen wissen und an einem langfristigen Mietverhältnis interessiert sind.

Bei Interesse bitten wir um eine kurze Vorstellung zu Ihrer Person, Alter, berufliche Situation, Haushaltsgröße...

Mietbeginn ab Juni oder nach Vereinbarung.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, wenn nicht alle Anfragen beantwortet werden können, da wir nur eine einzige Wohnung zu vermieten haben.

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

## Ausstattung

Neue Wohnungseingangstüre mit Zarge

Wohnungsinnentüren erneuert

Laminatböden buchefarben hell

Neues WC spülrandlos mit Soft-Close-Deckel

Neues Waschbecken und neue Armatur

Komplette Elektrik erneuert

Handtuchheizkörper Bad

Hochwertige Badfliesen

Ganzglasdusche

Rauhfaser Tapeten weiß gestrichen

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Duschbad

## **Lage**

Essen-Rüttenscheid, stadtnahe, ruhige Lage mit perfekter Infrastruktur.

## **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	184,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Neue Wohnungseingangstüre

# Exposé - Galerie



Diele Blickrichtung Ausgang



Diele Blickrichtung Bad

# Exposé - Galerie



Duschbad ohne Fenster



Wohnzimmereingang



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche Gartenblick



Küche mit Gas-Therme

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer Gartenseite Balko

# Exposé - Galerie



Balkon Hausrückseite Garten



Balkon Fliesenbelag

# Exposé - Grundrisse

