

# Exposé

## Wohnung in Essen-Rüttenscheid

### Renovierte ruhige Zweizimmer Etagenwohnung + Balkon in Essen-Rüttenscheid



Objekt-Nr. **OM-464433**

#### Wohnung

Vermietung: **550 € + NK**

Ansprechpartner:  
Privat

45130 Essen-Rüttenscheid  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1955	Mietsicherheit	1.650 €
Etagen	4	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	62,00 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 Renovierung und Teilsanierung einer optimal aufgeteilten Etagenwohnung mit zwei Zimmern im 3. Obergeschoß eines ruhigen und gepflegten 4-Familienhauses in Essen-Rüttenscheid.

Die Wohnung bietet eine großzügige Eingangsdiele mit ausreichend Platz für Garderobe und Stauraumlösungen.

Praktisch geschnittene Wohnküche mit optimalen Stell- und Arbeitsflächen und großem Fenster mit Gartenblick.

Helles großzügiges Wohnzimmer;

Schlafzimmer mit Balkonzugang und Blick in den ruhigen, naturnah angelegten Innenhofgarten.

Innenliegendes Duschbad mit neuer Komplettausstattung, Handtuchheizkörper, Keramiken, Armaturen, Designfliesen.

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, idealerweise für berufstätige Einzelpersonen oder Paare, die dieses Wohnkonzept zu schätzen wissen und an einem langfristigen Mietverhältnis interessiert sind.

Hunde sind nicht gestattet.

Nichtraucherhaus.

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

Gesucht werden Mieter mit gesichertem Einkommen und eigener Mietzahlung.

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

Zentrumsnahe, ruhige Seitenstraße, perfekte Infrastruktur.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Duschbad

## Lage

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	175,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Neue Wohnungseingangstüre

# Exposé - Galerie



Diele Blickrichtung Bad



Diele Blickrichtung Eingang



Wohnzimmer Eingang

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Ausgang



Wohnzimmer Ausblick

# Exposé - Galerie



Küche Balkonseite



Küchentüre

# Exposé - Galerie



Küche mit Therme



Balkon



Balkon mit Fliesenbelag

# Exposé - Galerie

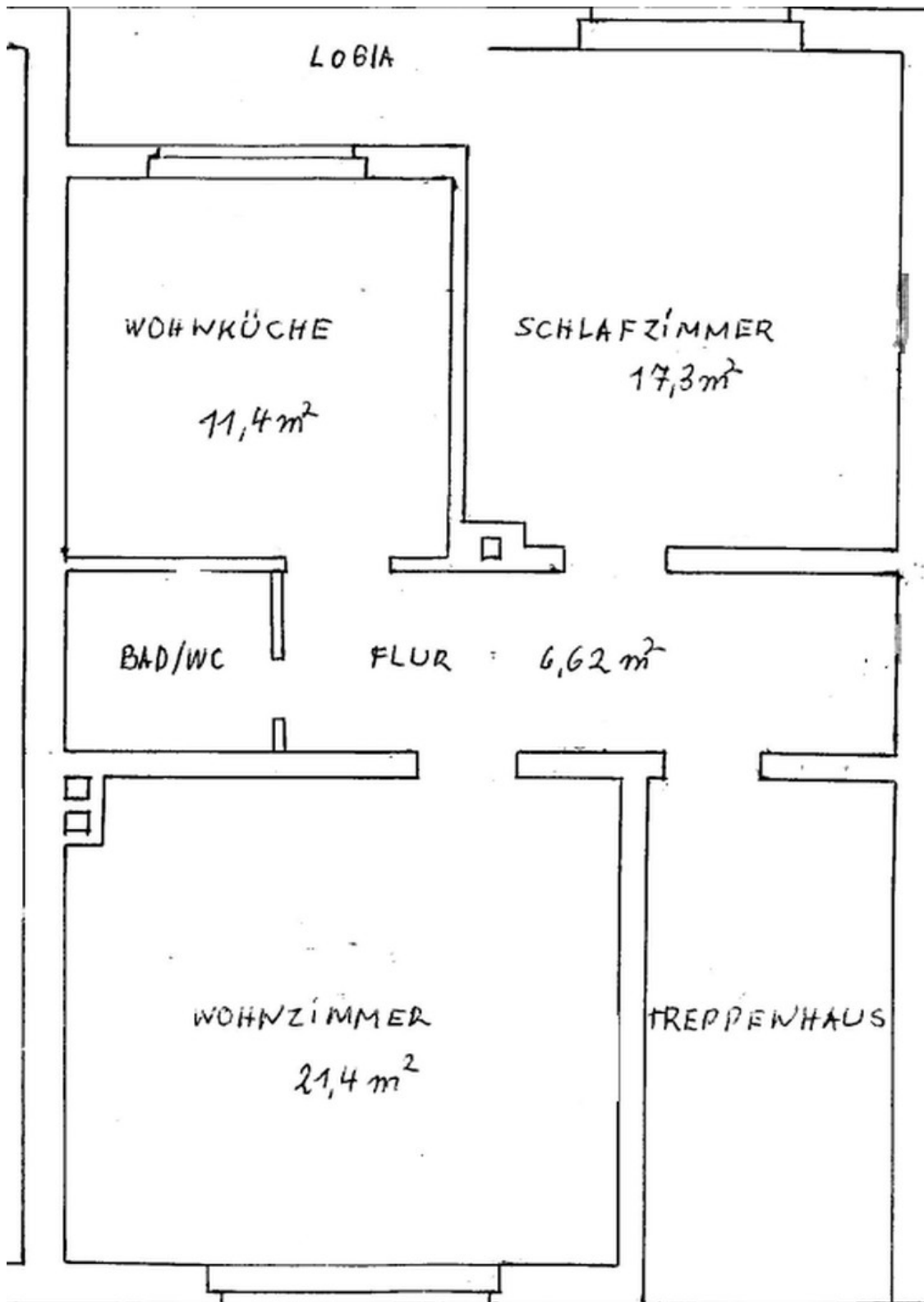


Duschbad Ganzglasdusche



Haus Straßenansicht

# Exposé - Grundrisse



Wohnungsgrundriss