

# Exposé

## Wohnung in Essen

### Stilvoll wohnen in Rüttenscheid – hochwertig modernisierte Eigentumswohnung mit Gemeinschaftsgarten



Objekt-Nr. OM-465774

#### Wohnung

Verkauf: **209.000 €**

Ansprechpartner:  
Kellermann

45130 Essen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	58,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	230 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Stilvoll wohnen in Rüttenscheid – vollständig modernisierte Eigentumswohnung mit hochwertiger Ausstattung und Gemeinschaftsgarten.

- Eigentumswohnung für Singles oder Paare
- 2 Zimmer (Massivbauweise)
- Vollständig modernisiert (2025/2026)
- Begehrte Lage in Rüttenscheid
- hochwertige Einbauküche
- Luxuriös neu gestaltetes Badezimmer
- Breitielen-Echtholzparkett
- Neue Elektrik, Datenkabel in 3 Räumen, Glasfaseranschluss
- Neue 3-Fach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden
- Zusätzliche Lebensqualität im grünen Gemeinschaftsgarten
- Provisionsfrei

## Ausstattung

Die Modernisierung wurde mit Fokus auf Funktionalität, hochwertige Materialien und zeitloses Design umgesetzt. Alle Ausstattungselemente greifen harmonisch ineinander und schaffen ein bezugsfertiges Zuhause mit modernem Wohnstandard. Dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden gewährleisten eine sehr gute Wärmedämmung, reduzierte Energiekosten und angenehme Ruhe. Die neue Wohnungseingangstür erhöht den Einbruchschutz und unterstreicht den hohen Sicherheitsstandard.

Das Badezimmer präsentiert sich zeitlos, hochwertig und elegant. Klare Linien und ein minimalistisches Design sorgen für eine ruhige, wertige Atmosphäre. Eine nahezu bodengleiche Dusche mit Regendusche und Handbrause von Hansgrohe sowie ein Handtuchheizkörper bieten hohen Komfort. Hochwertige Marken wie Hansgrohe, Dornbracht, Kaldewei, Laufen und Alape stehen für Qualität und Langlebigkeit.

Die Küche überzeugt durch ein modernes, funktionales Design mit klarer Linienführung und hochwertigen Materialien. Siemens-Einbaugeräte sorgen für Komfort und Zuverlässigkeit. Großformatige Bodenfliesen unterstützen die ruhige Raumwirkung und runden das Gesamtbild stilvoll ab. Die Wohnung befindet sich in einem einwandfreien und bezugsfertigen Zustand.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer. Gerne stelle ich Ihnen nach erster Kontaktaufnahme ein ausführliches Exposé zur Verfügung.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in beliebter Lage von Essen-Rüttenscheid. Der Stadtteil verbindet urbanes Leben mit kurzen Wegen und einer gewachsenen Infrastruktur.

Cafés, Restaurants, Boutiquen sowie zahlreiche Angebote des täglichen Bedarfs prägen das Umfeld. Die nahegelegene Rüttenscheider Straße lädt mit ihrer vielfältigen Gastronomie und ihrem besonderen Flair zum Verweilen ein und macht den Stadtteil zu einem attraktiven Lebensmittelpunkt.

Gleichzeitig profitieren die Bewohner von der Nähe zum Essener

Südbahnhof, einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

sowie verschiedenen Grün- und Erholungsflächen.

Das Haus:

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit angenehmer Hausgemeinschaft. Die Wohnanlage vermittelt einen ordentlichen und einladenden Eindruck und wird von einer engagierten

Eigentümergeinschaft geprägt, die auf den langfristigen Erhalt des Hauses achtet. Ein besonderer Pluspunkt ist der begrünte Gemeinschaftsgarten, der den Bewohnern als zusätzlicher Aufenthaltsbereich im Freien zur Verfügung steht. Er schafft einen willkommenen Rückzugsort und ergänzt das Wohnen in dieser urbanen Lage auf angenehme Weise. Das Zusammenspiel aus gepflegter

Wohnanlage, angenehmer Nachbarschaft und attraktiver Lage schafft ein Wohnumfeld, in dem man sich schnell zuhause fühlt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	153,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Geräumiges Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Helles Wohnzimmer



Moderne Einbauküche

# Exposé - Galerie



Moderne Einbauküche



Stilvolles Badezimmer

# Exposé - Galerie



Stilvolles Badezimmer



Geräumiges Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Geräumiges Schlafzimmer



Fluransicht

# Exposé - Galerie



Einladender Flur



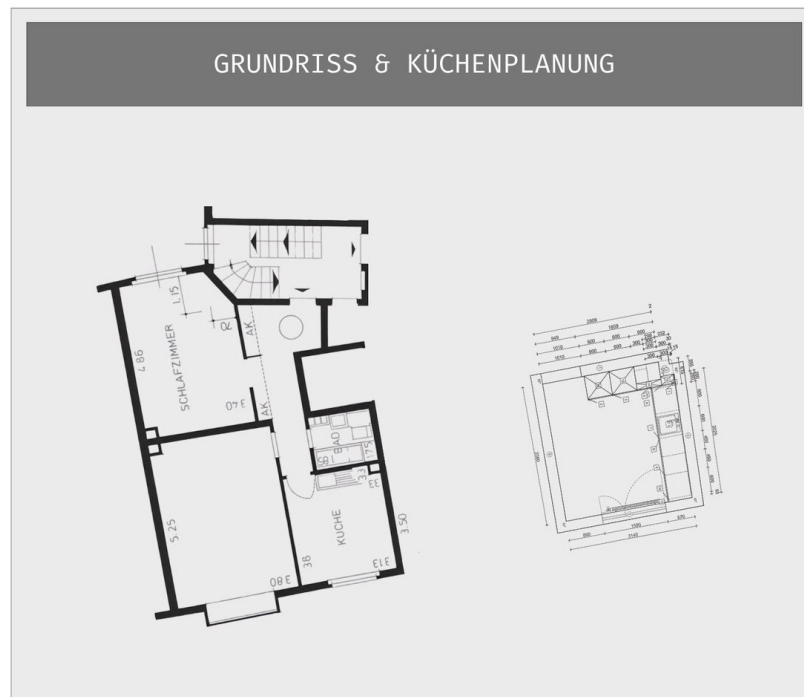
Hausansicht

# Exposé - Galerie



Gemeinschaftsgarten

# Exposé - Grundrisse



Grundriss & Küchenplanung