

# Exposé

## Wohnung in Essen

### 2 Zimmer Single Wohnung Nähe Rütterscheider Stern



Objekt-Nr. OM-83358

### Wohnung

Vermietung: **566 € + NK**

Baumstr. 38  
45128 Essen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1960	Mietsicherheit	1.698 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.09.2026
Wohnfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	145 €	Etage	3. OG
Heizkosten	65 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	210 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im 3. OG eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Essen Rüttenscheid / Südviertel. Neben einem großen Wohnraum mit französischem Balkon gehören ein Wannenbad, eine Diele, ein Schlafzimmer, sowie eine Küche zum Angebot. Der begrünte Innenhof lädt Sie zum entspannen ein.

Die Nebenkosten von 145 € sind für eine Person. bei zwei Personen sind 240€.

Die Wohnung ist maximal für zwei Personen geeignet.

Die Einbauküche Backofen incl.Ceran-Kochfeld Dunstabzugshaube.

Können vom Vormieter übernommen werden zum Preis von VB 1000€

## Ausstattung

Türsprechanlage, Kellerraum, Warmwasser, Telefon, DSL, Glasfaser, Isolierverglasung, Wärmedämmung, Waschküche und Trockenraummitbenutzung, in der Küche und Bad liegen Bodenfliesen, im Wohnzimmer und Schlafzimmer Teppich.

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Einbauküche kann vom Mieter für 1000€ VB übernommen werden.

Die Wohnung ist ab dem 1.9.2026 frei

## Lage

Der beliebte Stadtteil Essen Rüttenscheid bietet alles, was das Herz begehrt. Neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und dem wöchentlichen Rüttenscheider-Markt sind viele Restaurants und Bars fußläufig zu erreichen. Die beliebte Rüttenscheider-Straße ist nur wenige Gehminuten entfernt. Die öffentliche Verkehrsanbindung sowie die Anbindung zur A52 sind sehr gut.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	130,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Sicht Richtung Witteringplatz

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 3.OG



Schlafzimmer 3.OG

# Exposé - Galerie



Küche 3.OG



Küche 3.OG



Schlafzimmer 3.OG

# Exposé - Galerie



Bad 3.OG



Bad 3.OG

# Exposé - Grundrisse

