



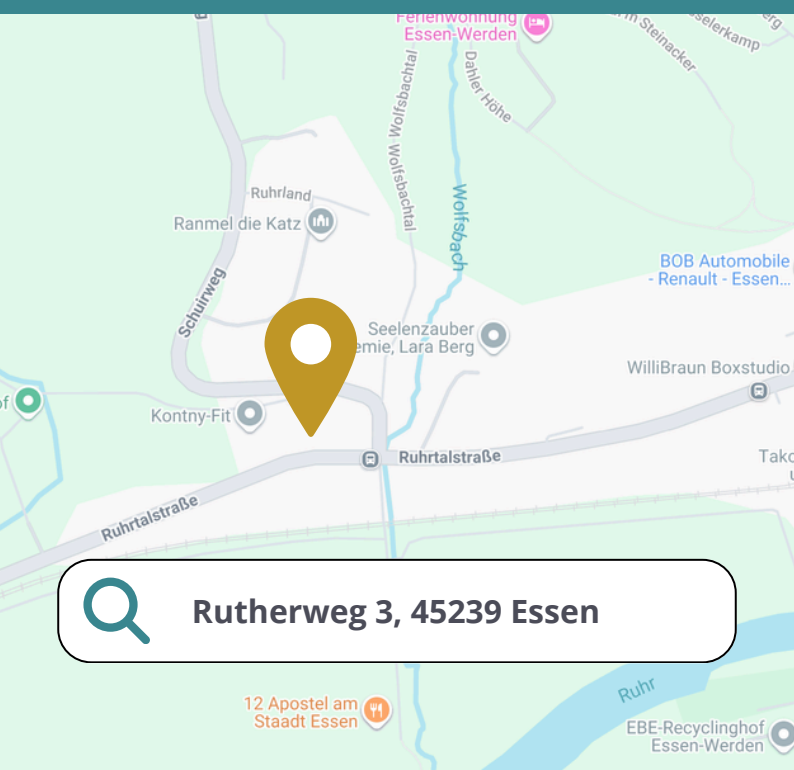
Willkommen  
in Ihrem neuen  
Zuhause.

EXPOSÉ  
\*PROVISIONSFREI\*  
Frisch  
sanierte  
3 Zimmer  
Wohnung



## Lagebeschreibung

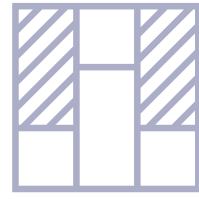
Die Immobilie befindet sich im beliebten Essener Stadtteil Essen-Werden im grünen Essener Süden. Der Rutherweg ist eine ruhige, gewachsene Wohnstraße mit gepflegter Bebauung und angenehmem Wohnumfeld. Die historische Altstadt von Werden sowie die Ruhr, die umliegenden Waldgebiete und der Baldeneysee sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten hohen Freizeitwert. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und der S-Bahnhof Essen-Werden befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Autobahnen A52 und A40 sorgen für eine sehr gute Anbindung im gesamten Ruhrgebiet.



# Betreten Sie eine helle Wohnung voller Behaglichkeit.

Die Wohnung wurde umfassend und vollständig kernsaniert. Dabei wurden sämtliche Gewerke erneuert – einschließlich der kompletten Elektroinstallation sowie eines hochwertig neu gestalteten Badezimmers mit zeitgemäßer Sanitärausstattung.

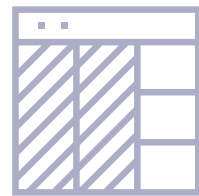
- 3 großzügige Räume mit hochwertigen Vinylboden
- vollständig sanierte Badezimmer (Hauptbad + Gäste WC)
- neue Gaszentralheizung aus dem Jahr 2022
- Sonnenbalkon, Balkonkraftwerke erlaubt
- Lademöglichkeit für e-Fahrzeuge in der Tiefgarage gegeben
- Einziehen und wohlfühlen: ab sofort



praktischer  
Grundriss



vollständig  
saniert



hoch modernes  
Badezimmer





# BILDER



Wohnzimmer

Die in diesem Exposé  
gezeigten Möblierungen  
dienen als **Visualisierung**  
und stellen dar, wie die  
Räume **eingrichtet werden**  
**können**. Die tatsächlichen  
Räumlichkeiten werden  
**unmöbliert übergeben**.



Wohn- und Essbereich

Kinderzimmer / Büro



Schlafzimmer





# BILDER



Bad



Küche

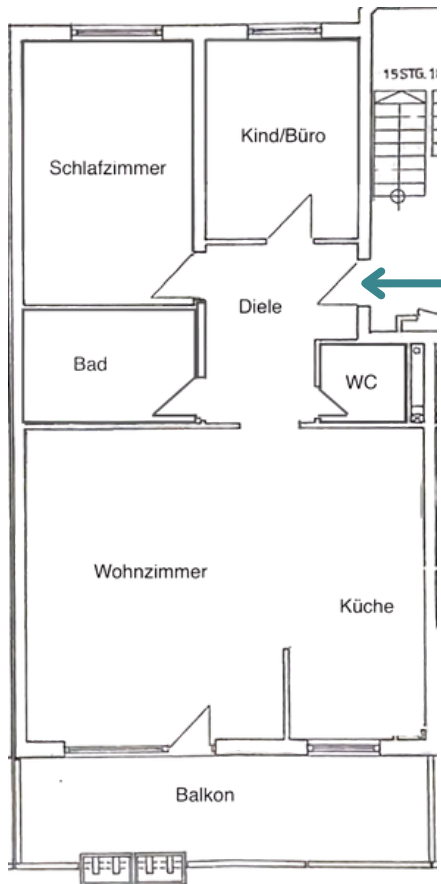
Gäste WC



Die in diesem Exposé  
gezeigten Möblierungen  
dienen als **Visualisierung**  
und stellen dar, wie die  
Räume **eingesetzt**  
**werden können**. Die  
tatsächlichen  
Räumlichkeiten werden  
**unmöbliert übergeben**.



# Grundriss



funtional und geräumig

1.OG → kurze Wege

maximaler Komfort





## Details

3 Zimmer Wohnung

1. OG

Wohnfläche ca. 101 m<sup>2</sup>

Sonnenbalkon

2 Badezimmer

kernsaniert in 2025

Baujahr 1986

Dämmung/Fassade aus 2015

Neue Gaszentralheizung (2022)

Tiefgarage

Keller

KEINE PROVISION



### Kaufpreis

369.000 € +  
10.000 € Garage



## Konnten wir Ihr Interesse wecken?

**Ansprechpartner:**  
**Anton Falke**

[verkauf@falkenblick-immo.com](mailto:verkauf@falkenblick-immo.com)

Tel.: 0162 / 456 222 6