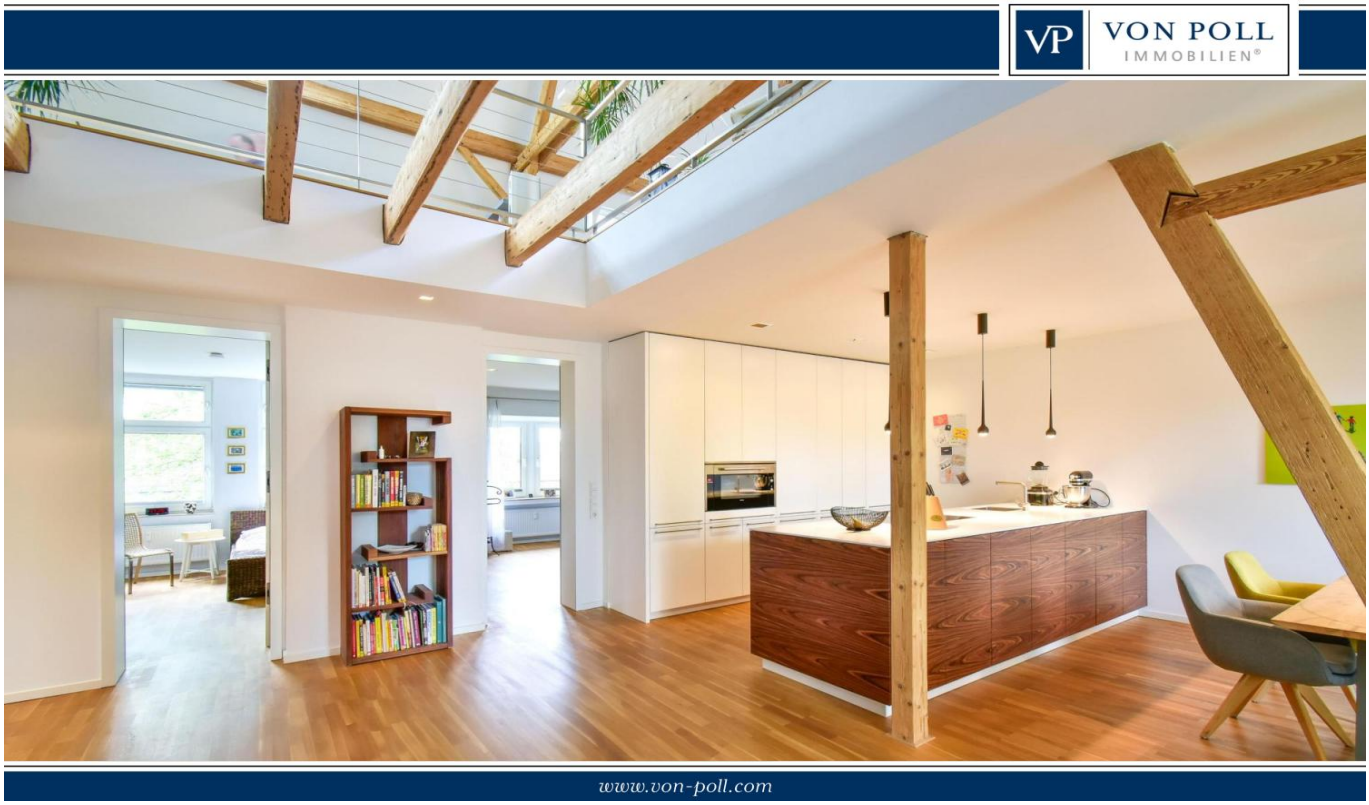
Essen / Rüttenscheid

WohnTraum trifft Wohnraum! Top Maisonette mit Wow-Effekt

??????? ????????: 24029023



???? ??????: 875.000 EUR • ?????????: ca. 227 m^2 • ???????: 4.5

??????? ????????: 24029023 - 45131 Essen / Rüttenscheid

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 24029023 - 45131 Essen / Rüttenscheid

?? ??? ?????

??????? ????????	24029023
?????????	ca. 227 m²
??????	3
???????	4.5
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	1912

???? ??????	875.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ?????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 50 m²
??????	???????, WC ??????????, ??????, ?????, ????????

??????? ????????: 24029023 - 45131 Essen / Rüttenscheid

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????	?????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	?????? ?????? ?????	?????? ?????? ?????????	162.30 kWh/m²a
?????????? ?????????????? ?????? ???	24.07.2034	????????? ??????????? ????????	F
???? ?????????	?????	???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	1912

??????? ????????: 24029023 - 45131 Essen / Rüttenscheid

?? ???????

??????? ????????: 24029023 - 45131 Essen / Rüttenscheid

?? ???????

??????? ????????: 24029023 - 45131 Essen / Rüttenscheid

?? ???????

??????? ????????: 24029023 - 45131 Essen / Rüttenscheid

?? ???????

??????? ????????: 24029023 - 45131 Essen / Rüttenscheid

?? ???????

??????? ????????: 24029023 - 45131 Essen / Rüttenscheid

?? ???????

??????? ????????: 24029023 - 45131 Essen / Rüttenscheid

?? ???????

??????? ????????: 24029023 - 45131 Essen / Rüttenscheid

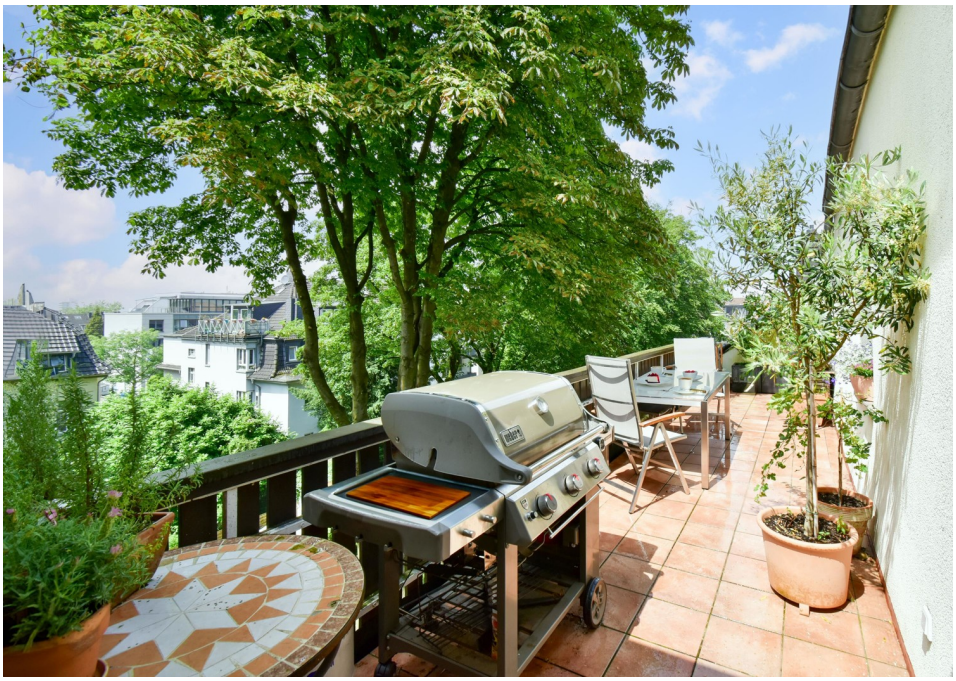
?? ???????

??????? ????????: 24029023 - 45131 Essen / Rüttenscheid

?? ???????

??????? ????????: 24029023 - 45131 Essen / Rüttenscheid

?? ???????

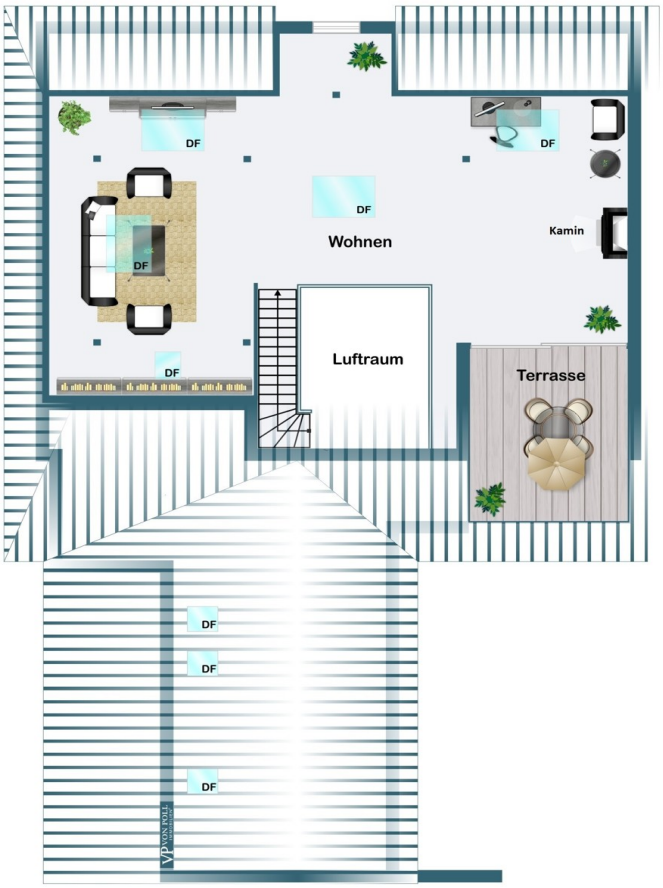


??????? ????????: 24029023 - 45131 Essen / Rüttenscheid

?? ???????

??????? ????????: 24029023 - 45131 Essen / Rüttenscheid

??????


DF
DF
DF
DF
DF
Wohnen
Kamin
Luftraum
Terrasse
DF
DF
DF

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 24029023 - 45131 Essen / Rüttenscheid

??? ????? ????????

Entdecken Sie eine außergewöhnliche Maisonette-Wohnung im Herzen von Rüttenscheid, die mit ihrer großzügigen Raumaufteilung und erstklassigen Ausstattung beeindruckt. Die rund 227 m² große Wohnung, gelegen in einer charmanten Villa aus dem Jahr 1913, bietet alles, was das Herz begehrt – und noch viel mehr.

Ein Herzstück zum Verlieben

Betreten Sie die Wohnung und gelangen Sie in die beeindruckende Diele mit offenem Koch- und Essbereich. Hier erwartet Sie eine vom Schreiner maßgefertigte Küche, ausgestattet mit hochwertigen Materialien und modernen Geräten, die kulinarische Träume wahr werden lässt. Ob gemeinsames Kochen oder gesellige Abende – dieser Raum lädt zum Verweilen ein.

Vielseitige Räume für Ihre Bedürfnisse

Drei angrenzende Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten: Ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitszimmer – Sie haben die Wahl. Über den Flur erreichen Sie das elegante Masterbad sowie ein zusätzliches Gästebad mit Dusche und WC. Der große Balkon, sowohl vom Flur als auch von der Diele aus zugänglich, erweitert Ihren Wohnraum nach draußen.

Luxus und Entspannung

Das moderne Badezimmer besticht durch Design und Funktionalität. Mit einer Badewanne, einer separaten Dusche und einer integrierten Sauna wird Ihr persönliches Wellnesserlebnis perfekt. Hier können Sie luxuriöse Entspannungsmomente in Ihren eigenen vier Wänden genießen.

Einzigartiges Wohnambiente

Eine Treppe führt Sie zum Highlight der Wohnung: dem offenen Dachspitz mit sichtbaren Holzbalken und einem einladenden Kamin. Dieser Bereich verleiht der Wohnung einen besonderen Charme und sorgt für ein einzigartiges Wohnambiente. Von hier aus haben Sie Zugang zur großzügigen Dachterrasse, Ihrem privaten Rückzugsort im Freien.

Exklusivität in jedem Detail

Von der erstklassigen Verarbeitung bis hin zu hochwertigen Materialien – diese Wohnung bietet Exklusivität auf hohem Niveau. Jedes Detail wurde sorgfältig ausgewählt und perfekt in Szene gesetzt, um ein wertiges und harmonisches Wohngefühl zu schaffen.

Perfekte Lage

Diese charmante Wohnung bietet ausreichend Platz für anspruchsvolle Käufer.
Dank der hervorragenden Infrastruktur und der verkehrsgünstigen Lage ist diese Wohnung besonders begehrt. Essen-Rüttenscheid gehört nicht ohne Grund zu den beliebtesten und attraktivsten Stadtteilen Essens. Hier trifft urbanes Leben auf grüne Erholung - eine perfekte Kombination für Menschen jeden Alters.

Zu der Wohnung gehören 3 Kellerräume mit einer gesamten Nutzfläche von 50 m².

In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich eine Tiefgarage, in der Stellplätze angemietet werden können. Der bestehende Mietvertrag des Eigentümers kann voraussichtlich übernommen werden.

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, stehen wir Ihnen gerne für weitere Informationen und für einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause zu zeigen!

??????? ????????: 24029023 - 45131 Essen / Rüttenscheid

????????????? ??? ???????

- einzigartige Maisonette-Wohnung
- Beliebte Lage in verkehrsberuhigter Seitenstraße von Rüttenscheid
- exklusive Ausstattung in allen Räumlichkeiten
- vom Schreiner gefertigte, hochwertige Wohnküche
- Dachterrasse
- Balkon
- offenes Dachstudio mit sichtbaren Balken
- Fischgrätparkett im Dachstudio
- Schiffsbodenparkett im Obergeschoss
- Kamin
- extra hohe Türen
- Türen mit verdeckten Scharnieren
- modernes Master- und Gästebad
- Sauna im Masterbad
- zusätzlicher Fahrradraum und ein Waschraum im Keller

??????? ????????: 24029023 - 45131 Essen / Rüttenscheid

??? ??? ??? ??????????

Essen-Rüttenscheid ist einer der beliebtesten und nicht zuletzt durch seine architektonische Schönheit auch einer der exklusivsten Stadtteile mit sehr hoher Wertbeständigkeit. In unmittelbarer Nachbarschaft finden sich hier Mehrfamilienhäuser mit hochwertigen Eigentumswohnungen.

Durch die Nähe zum Zentrum und doch umgeben von zahlreichen Grünanlagen, bietet Rüttenscheid eine hervorragende Infrastruktur für gehobene Ansprüche. Die optimale Anbindung an die A52 leitet Sie in ca. 25 Autominuten nach Düsseldorf. Auch Mülheim, Velbert, Wuppertal, Bochum oder Dortmund sind nicht weit.

Zum Shoppen gelangen Sie mit dem öffentlichen Nahverkehr schnell in die Innenstadt. Ob ein Restaurantbesuch in Rüttenscheid, eine Fahrradtour oder eine Joggingrunde am Baldeneysee, die Freizeitgestaltung lässt hier keine Wünsche offen. Fußläufig finden sich hier ausreichend Einkaufsmöglichkeiten, Boutiquen, Ärzte und Schulen. Gehobene Gastronomie erreichen Sie in kürzester Zeit ebenfalls zu Fuß. Zentral und doch die Natur fast vor der Haustür. Stressfreie kurze Wege und attraktive Angebote machen Rüttenscheid zu einem der begehrtesten
Stadtteile!

??????? ????????: 24029023 - 45131 Essen / Rüttenscheid

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.7.2034.
Endenergiebedarf beträgt 162.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1912.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

??????? ????????: 24029023 - 45131 Essen / Rüttenscheid

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Frank Kups

Rüttenscheider Straße 160, 45131 Essen / Rüttenscheid
Tel.: +49 201 - 87 42 40 0
E-Mail: essen@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com