

# Exposé

## Wohnung in Essen

### sanierte 3-Zimmer Wohnung in Essen Rüttenscheid - OHNE PROVISION



Objekt-Nr. OM-312260

### Wohnung

Verkauf: **299.000 €**

Ansprechpartner:  
Anton Falke  
Telefon: 0162 4562226

45130 Essen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	83,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	256 €	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

OHNE PROVISION!

Diese kernsanierte Wohnung bietet modernes Wohnen in begehrter Lage. Sie umfasst ein großes Wohnzimmer, geräumiges Schlafzimmer sowie flexibel nutzbare Kinder- oder Arbeitszimmer. Zwei Balkone laden zum Entspannen ein und lassen viel Licht in die Räume, was eine freundliche und einladende Atmosphäre schafft.

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

## Ausstattung

NEUE HEIZUNG Smart Home.

Die Wohnung besticht durch ein hochwertig erneutes, modernes Bad. Der große Flur verbindet die hellen, großzügig geschnittenen Räume. Ein Tiefgaragenstellplatz kann für nur 25 Euro monatlich über die Hausverwaltung angemietet werden, was nicht nur günstig ist, sondern auch der Gemeinschaftskasse zugutekommt. Ideal für alle, die Komfort und eine zentrale Lage schätzen.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad

## Lage

Essen-Rü zählt zu den beliebtesten Stadtteilen Essens und besticht durch eine perfekte Mischung aus urbanem Leben und grünen Rückzugsorten. Die Gegend ist bekannt für ihre lebendige Atmosphäre, geprägt von zahlreichen Cafés, Restaurants, Boutiquen und kulturellen Angeboten. Die Nähe zum beliebten Grugapark, zur Messe Essen sowie zu wichtigen Einrichtungen wie Universitäten und Kliniken macht Rüttenscheid zu einem begehrten Wohnort für junge Berufstätige, Familien und Pendler gleichermaßen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent, mit schnellen Verbindungen ins Stadtzentrum und zu anderen Stadtteilen. Auch die Autobahnen A52 und A40 sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Lage bietet eine hohe Lebensqualität in einer dynamischen und gut vernetzten Umgebung, die sowohl Entspannung als auch urbanes Leben perfekt kombiniert.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	125,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Bad

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie

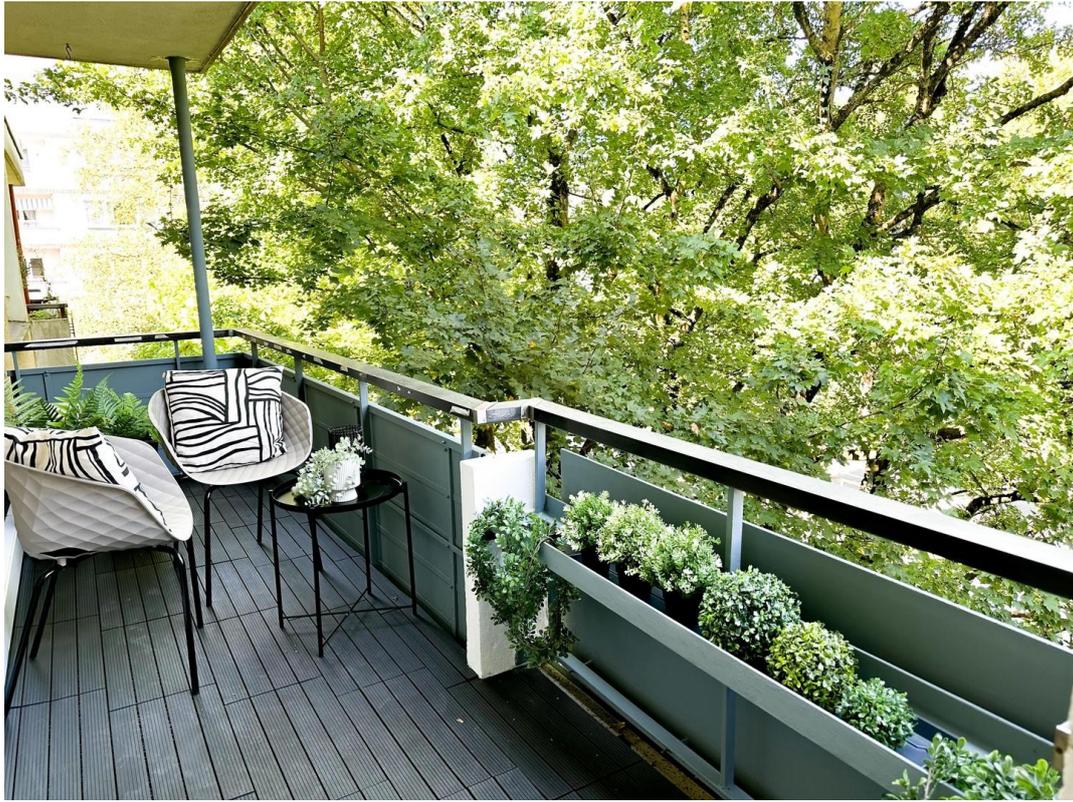


Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon 1



Balkon 2

# Exposé - Galerie



Kinder-/Arbeitszimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Flur