

# HOME & INVEST



OBJEKT 661

**\*\*Moderne und gut aufgeteilte 37 m<sup>2</sup> in Rüttenscheid\*\***

WITTERINGSTR. 92  
45130 ESSEN

HOME & INVEST

Annastr. 66a | 45130 Essen  
info@homeundinvest.de | www.homeundinvest.de

# HOME & INVEST

## Eckdaten

Baujahr:	1957
Zimmer:	2
Wohnfläche:	ca. 37,00 m <sup>2</sup>
Verfügbar ab:	sofort oder nach Vereinbarung
Heizungsart:	Gas-Zentralheizung
Etage:	3
Letzte Modernisierung:	2022
Zustand:	Vollständig renoviert
Personenaufzug vorhanden:	Nein
Bodenbelag:	Laminat, Fliesen
Ausstattung Bad:	Fenster, Badewanne
Keller:	Ja
Anzahl Schlafzimmer:	1
Anzahl Badezimmer:	1
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	69,6 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Kaution:	1.170,00 €
Warmmiete:	500,00 €
Kaltmiete:	390,00 €
Nebenkosten:	110,00 €
Heizkosten in Nebenkosten:	Ja

# HOME & INVEST

## Provision

Auftraggeber des Maklers ist der Vermieter

## Ansprechpartner

Derya Demir  
Immobilienberaterin  
T: +49 1517 5014850  
demir@homeundinvest.de

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese modernisierte Wohnung bietet alles, was Sie für ein komfortables und stilvolles Wohnen benötigen. Mit einer Gesamtfläche von 37 m<sup>2</sup> und allen Zimmern zur Hofseite gelegen, genießen Sie hier Ruhe und Privatsphäre inmitten der belebten Stadt. Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie eine einladende Diele, die Raum für dekorative Gestaltungsmöglichkeiten bietet und den perfekten ersten Eindruck vermittelt. Die funktionale Küche bietet genügend Platz für Ihre Kochabenteuer. Das helle Schlafzimmer lädt zum Entspannen und Träumen ein. Hier können Sie sich zurückziehen und zur Ruhe kommen. Das Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für gemütliche Stunden allein oder mit Freunden und Familie. Das Badezimmer, ausgestattet mit Badewanne, Hänge-WC, Handtuchheizkörper und Tageslicht, sorgt für eine angenehme Atmosphäre. Hier starten Sie jeden Tag frisch und voller Energie. Die zentrale Lage in Essen-Rüttenscheid bietet Ihnen eine hervorragende Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen und Sehenswürdigkeiten der Stadt. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Parks und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass Sie alles bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen können. Diese Wohnung vereint modernen Komfort mit einer erstklassigen Lage und ist somit der ideale Ort für Singles oder Paare, die das Stadtleben in vollen Zügen genießen möchten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem Wohntraum begeistern!

Sollten Sie einen Besichtigungstermin wünschen, erreichen Sie uns telefonisch wie folgt:

Montag - Freitag

9.00 Uhr - 13.00 Uhr

## Lage

Die Wohnung liegt im begehrten Essen-Rüttenscheid. Aufgrund seiner zentralen Lage, den reichhaltigen Möglichkeiten der Freizeitgestaltung und der gastronomischen Vielfalt ist dieser Stadtteil einer der gefragtesten Wohnlagen in Essen. Die Messe Essen, sowie der Gruga-Park sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Die Verkehrsanbindung ist als optimal zu bezeichnen. Südlich der Innenstadt gelegen, grenzt Rüttenscheid an die Stadtteile Holsterhausen, Margarethenhöhe, Bredeney, Stadtwald, Bergerhausen, Huttrop, sowie das Südviertel.

## HOME & INVEST

Annastr. 66a | 45130 Essen  
info@homeundinvest.de | www.homeundinvest.de

# HOME & INVEST

## Ausstattung

- modernisiert
- bezugsfertig
- Laminatboden
- Bad mit Badewanne und Fenster
- isolierverglaste Kunststofffenster
- Waschmaschinenanschluss in der Küche
- Zentralheizung
- Zimmer zur Hofseite
- Keller
- Hausflurreinigung
- Fassade wärmegeklämmt
- Haustiere nach Vereinbarung
- Kabel-TV und Highspeed-Internet lt. Vodafone verfügbar
- Kautiun kann in Raten gezahlt werden

## Sonstiges

Erwünschte Unterlagen (noch nicht zur Besichtigung erforderlich):

- Einkommensnachweise
- Schufa- oder Bonify-Auskunft

Alle Angaben sind ohne Gewähr und beruhen ausschließlich auf Informationen, die von dem jeweiligen Eigentümer mitgeteilt wurden. Irrtum, Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung wird vorbehalten.

# HOME & INVEST



schlafen



schlafen

# HOME & INVEST



wohnen



wohnen

# HOME & INVEST



wohnen



kochen

# HOME & INVEST



kochen



baden und pflegen

# HOME & INVEST



baden und pflegen



reinkommen

# HOME & INVEST



reinkommen

