

Essen / Rüttenscheid-Bredeney

# Lage, Stil und Größe - hier passt alles! Schicke ETW in Rüttenscheid

Objektnummer: 25029009



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 550.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 157 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5

Objektnummer: 25029009 - 45133 Essen / Rüttenscheid-Bredeney

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25029009 - 45133 Essen / Rüttenscheid-Bredeney

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25029009   |
| Wohnfläche   | ca. 157 m² |
| Zimmer       | 4.5        |
| Schlafzimmer | 3          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 1968       |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 550.000 EUR                                                               |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 59 m²                                                                 |
| Ausstattung | Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon                                      |

Objektnummer: 25029009 - 45133 Essen / Rüttenscheid-Bredeney

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                  |                             |                |
|----------------------------|------------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | ELECTRICITY      | Endenergieverbrauch         | 104.60 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 15.05.2035       | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befeuierung                | Elektro          | Baujahr laut Energieausweis | 1968           |

Objektnummer: 25029009 - 45133 Essen / Rüttenscheid-Bredeney

## Die Immobilie





Objektnummer: 25029009 - 45133 Essen / Rüttenscheid-Bredeney

## Die Immobilie



Objektnummer: 25029009 - 45133 Essen / Rüttenscheid-Bredeney

## Die Immobilie





Objektnummer: 25029009 - 45133 Essen / Rüttenscheid-Bredeney

## Die Immobilie





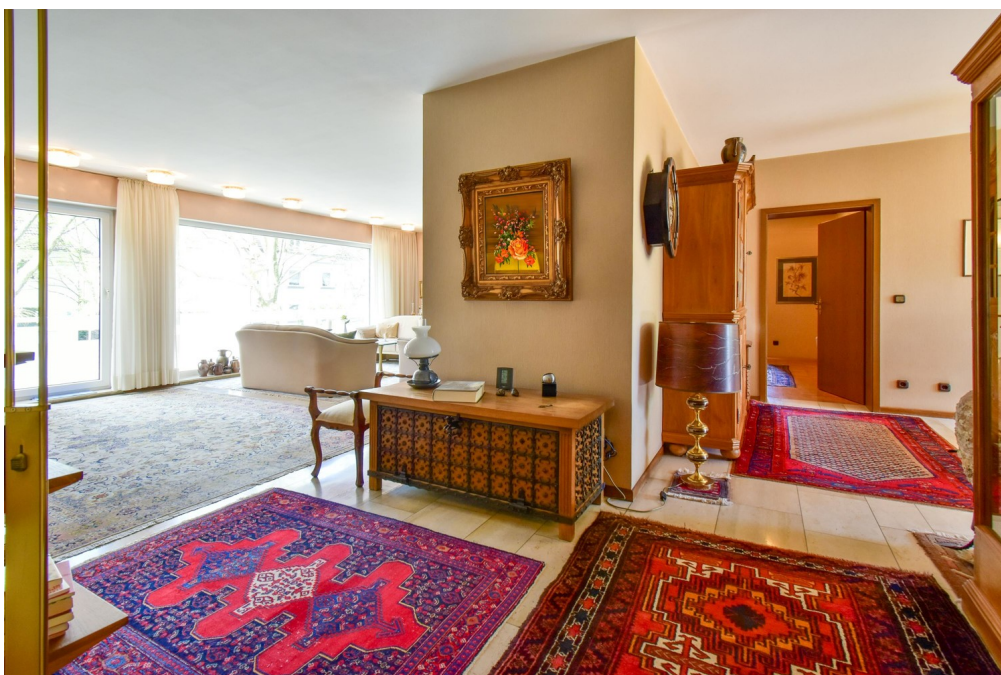
Objektnummer: 25029009 - 45133 Essen / Rüttenscheid-Bredeney

## Die Immobilie



Objektnummer: 25029009 - 45133 Essen / Rüttenscheid-Bredeney

## Die Immobilie





Objektnummer: 25029009 - 45133 Essen / Rüttenscheid-Bredeney

## Die Immobilie





Objektnummer: 25029009 - 45133 Essen / Rüttenscheid-Bredeney

## Die Immobilie





Objektnummer: 25029009 - 45133 Essen / Rüttenscheid-Bredeney

## Die Immobilie





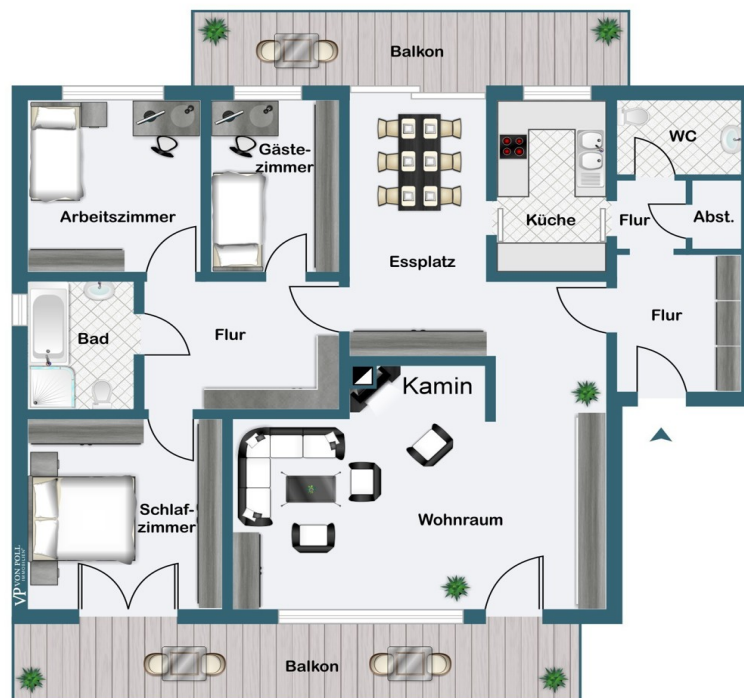
Objektnummer: 25029009 - 45133 Essen / Rüttenscheid-Bredeney

## Die Immobilie



Objektnummer: 25029009 - 45133 Essen / Rüttenscheid-Bredeney

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 25029009 - 45133 Essen / Rüttenscheid-Bredeney

## Ein erster Eindruck

Diese Eigentumswohnung aus dem Baujahr 1968 befindet sich in einem gepflegten 6-Parteienhaus und erfüllt mit einer Wohnfläche von ca. 157m<sup>2</sup> sämtliche Ansprüche an komfortables, stilvolles Wohnen.

### Raumaufteilung und Wohngefühl

Mit insgesamt 4,5 Zimmern bietet die Wohnung ein großzügiges Raumangebot, das sich ideal für Paare oder Familien eignet.

Im Eingangsbereich befindet sich ein großer, praktischer Einbauschränk sowie ein kleiner Abstellraum.

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit seiner weitläufigen Fensterfront schafft eine helle und freundliche Atmosphäre, während ein stilvoller Kamin für eine behagliche Wohnstimmung sorgt – perfekt für gemütliche Abende zu Hause.

Die geschlossene Einbauküche bietet nicht nur ausreichend Platz zum Kochen, sondern liegt direkt neben dem Essbereich, was kurze Wege und eine angenehme Verbindung zwischen Kochen und Geselligkeit ermöglicht.

Vom Essbereich aus gelangt man durch eine Tür in den privateren Bereich der Wohnung. Drei funktional geschnittene Schlafzimmer ermöglichen eine flexible Nutzung – vom gemütlichen Schlafzimmer über das ruhige Arbeitszimmer bis hin zum einladenden Gästezimmer. Das großzügige Badezimmer ist mit Badewanne und separater Dusche ausgestattet und bietet somit hohen Komfort im Alltag. Auch in diesem Flurabschnitt wurde ein großer Einbauschränk integriert, der zusätzlichen Stauraum schafft und zur aufgeräumten Wohnatmosphäre beiträgt.

Ein separates Gäste-WC steht ebenfalls zur Verfügung und ergänzt das Raumangebot sinnvoll.

### Ausstattung und Besonderheiten

Zwei großzügige Balkone laden zum Entspannen im Freien ein – sei es beim sonnigen Frühstück oder einem Glas Wein am Abend. Die in allen Räumen verlegte Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme, auch an kühleren Tagen. Der edle Travertinboden im Wohnbereich unterstreicht zusätzlich den gehobenen Wohncharakter dieser Immobilie.

Besonders hervorzuheben ist der wohnlich ausgebaute Dachgeschossbereich: Zwei zusätzliche Räume und ein separater Abstellraum bieten hier ideale Möglichkeiten für ein Homeoffice, einen Hobbybereich oder mehr Flexibilität in der Nutzung.

#### Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage mit hervorragender Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar, was den Wohnkomfort zusätzlich steigert.

#### Fazit

Ein Zuhause mit Charakter, Stil und großzügigem Raumangebot: Diese Eigentumswohnung vereint klassische Eleganz mit praktischer Funktionalität – eine seltene Kombination, die sowohl durchdacht als auch charmant wirkt. Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung!



Objektnummer: 25029009 - 45133 Essen / Rüttenscheid-Bredeney

## Ausstattung und Details

- Eigentumswohnung in einem 6-Parteienhaus
- große Fensterfront im Wohnzimmer
- Deckeneinbaulampen im Wohnzimmer
- Kamin
- Fußbodenheizung
- 2 Balkone
- 2 Garderobeneinbauschränke im jeweiligen Flurbereich
- Fußboden im Wohn- und Essbereich aus Travertin
- 2 wohnlich ausgebaute Dachzimmer
- 1 Kellerraum

Objektnummer: 25029009 - 45133 Essen / Rüttenscheid-Bredeney

## Alles zum Standort

Dieses Objekt liegt in Essen-Rüttenscheid - Grenze zu Bredeney  
Der Stadtteil ist äußerst beliebt und nicht zuletzt durch seine architektonische Schönheit der exklusivste Stadtteil mit hoher Wertbeständigkeit. In unmittelbarer Nachbarschaft finden sich hier vorwiegend Villen und kleinere Mehrfamilienhäuser mit hochwertigen Eigentumswohnungen. Durch die Nähe zum Zentrum und doch umgeben von zahlreichen Grünanlagen, bietet Bredeney eine hervorragende Infrastruktur für gehobene Ansprüche. Die optimale Anbindung an die A52 leitet Sie in ca. 20 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. Zahlreiche Reiterhöfe und verschiedene Golfplätze runden das Angebot ab. Im Zentrum von Bredeney finden Sie ausreichend Einkaufsmöglichkeiten, Boutiquen, Ärzte und Schulen. Gehobene Gastronomie erreichen Sie in kürzester Zeit zu Fuß. Zentral und doch die Natur fast vor der eigenen Haustür, hier können Sie die Seele baumeln lassen.

Objektnummer: 25029009 - 45133 Essen / Rüttenscheid-Bredeney

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.5.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 104.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.

Die Energieeffizienzklasse ist D.



Objektnummer: 25029009 - 45133 Essen / Rüttenscheid-Bredeney

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Frank Kups

---

Rüttenscheider Straße 160, 45131 Essen / Rüttenscheid

Tel.: +49 201 - 87 42 40 0

E-Mail: [essen@von-poll.com](mailto:essen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)