

Essen / Südviertel

# Anleger aufgepasst! Vermietete ETW im Südviertel, Grenze Rütterscheid

Objektnummer: 24029025



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

**KAUFPREIS: 181.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 66 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

Objektnummer: 24029025 - 45128 Essen / Südviertel

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

Objektnummer: 24029025 - 45128 Essen / Südviertel

## Auf einen Blick

Objektnummer	24029025
Wohnfläche	ca. 66 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	181.000 EUR
Wohnungstyp	
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 24029025 - 45128 Essen / Südviertel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergiebedarf	108.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.07.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Elektro		

Objektnummer: 24029025 - 45128 Essen / Südviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24029025 - 45128 Essen / Südviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24029025 - 45128 Essen / Südviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24029025 - 45128 Essen / Südviertel

## Die Immobilie





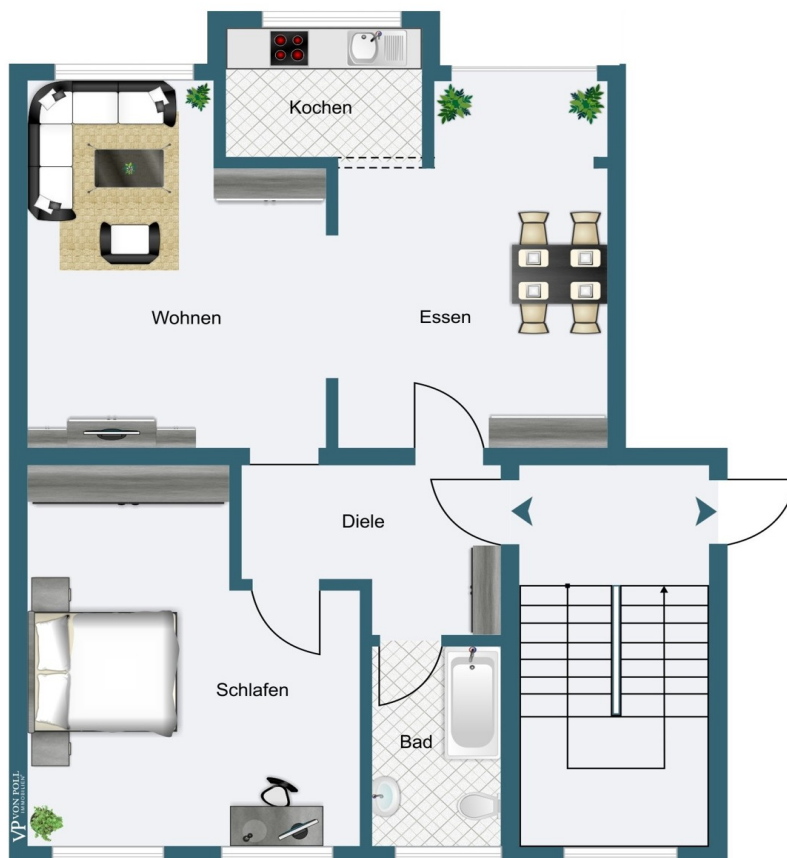
Objektnummer: 24029025 - 45128 Essen / Südviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24029025 - 45128 Essen / Südviertel

## Grundrisse



Wohnung

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: 24029025 - 45128 Essen / Südviertel

## Ein erster Eindruck

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im Südviertel/Grenze Rüttenscheid mit einer Gesamtfläche von 66,00 m<sup>2</sup> bietet eine ideale Gelegenheit für Kapitalanleger. Sie befindet sich im zweiten Obergeschoss eines im Jahr 1973 erbauten Gebäudes und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Beim Betreten der Diele eröffnet sich Ihnen der Zugang zu allen Räumen der Wohnung. Der ansprechende Wohnbereich geht nahtlos in das angrenzende Esszimmer über. Die separate und funktionale Küche ist bequem vom Esszimmer aus zu erreichen. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für erholsame Nächte. Das daneben liegende Badezimmer ist mit einer Dusch-/Badewanne ausgestattet und wurde vor 9 Jahren modernisiert. Die Wohnung verfügt über eine moderne Elektrospeicherheizung und ein Kellerraum bietet Ihnen zusätzlichen Stauraum. Ein Stellplatz im Innenhof ist ebenfalls im Kaufpreis enthalten, sodass das Auto sicher und bequem abgestellt werden kann. Dank der langjährigen, zuverlässigen Vermietung und der guten Mikrolage ist diese Wohnung eine attraktive Kapitalanlage. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 24029025 - 45128 Essen / Südviertel

## Ausstattung und Details

- 2. Obergeschoss
- 2-Zimmer-Wohnung
- Dusch-/Badewanne
- Nachtspeicher (ca. 8 Jahre alt)
- Fenster zur Straße ca 9 Jahre alt
- Miete Wohnung aktuell 423€ kalt
- Miete Stellplatz aktuell 80€
- gepflegtes Mehrfamilienhaus
- Dach 2004 saniert
- Baujahr 1973
- Kellerraum
- Stellplatz

Objektnummer: 24029025 - 45128 Essen / Südviertel

## Alles zum Standort

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!

Objektnummer: 24029025 - 45128 Essen / Südviertel

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 108.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 24029025 - 45128 Essen / Südviertel

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Frank Kups

---

Rüttenscheider Straße 160 Essen

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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