

Essen / Südviertel

# Anleger aufgepasst! Vermietete ETW im Südviertel, Grenze Rütterscheid

CODE DU BIEN: 24029025



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

PRIX D'ACHAT: 181.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 66 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 24029025 - 45128 Essen / Südviertel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24029025 - 45128 Essen / Südviertel**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24029025
Surface habitable	ca. 66 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1973
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	181.000 EUR
Type	
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24029025 - 45128 Essen / Südviertel

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	ELECTRICITY
Certification énergétique valable jusqu'au	03.07.2034
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	108.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	D

CODE DU BIEN: 24029025 - 45128 Essen / Südviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 24029025 - 45128 Essen / Südviertel

## La propriété





CODE DU BIEN: 24029025 - 45128 Essen / Südviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 24029025 - 45128 Essen / Südviertel

## La propriété





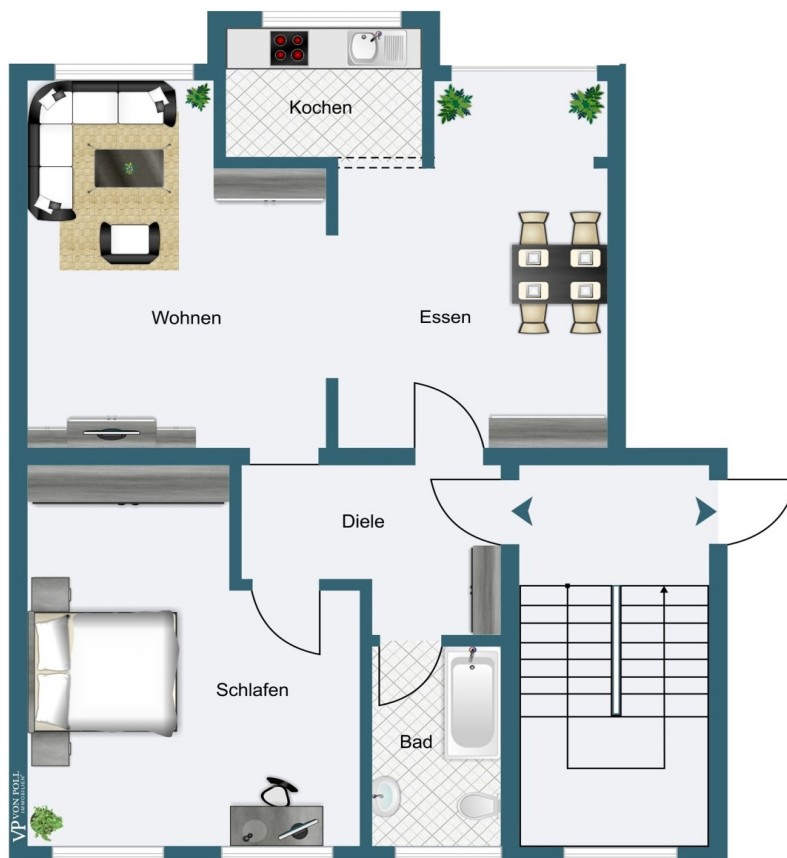
CODE DU BIEN: 24029025 - 45128 Essen / Südviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 24029025 - 45128 Essen / Südviertel

## Plans d'étage



Wohnung

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24029025 - 45128 Essen / Südviertel**

## Une première impression

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!

CODE DU BIEN: 24029025 - 45128 Essen / Südviertel

## Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 24029025 - 45128 Essen / Südviertel

## Tout sur l'emplacement

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!



CODE DU BIEN: 24029025 - 45128 Essen / Südviertel

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24029025 - 45128 Essen / Südviertel

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)