

Essen – Rüttenscheid

# Altbauliebe - Jugendstil Attraktives Stadthaus im Mädchenviertel

????????? ??????????: 24029012



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

???? ??????: 780.000 EUR • ??????????: ca. 165 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 125 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24029012 - 45130 Essen – Rüttenscheid

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24029012 - 45130 Essen – Rüttenscheid

?? ??? ??????

???????? ??????????	24029012	????? ???????	780.000 EUR
????????????	ca. 165 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????????	7	????????????????	????????????????
???????????? ???	4	????????????	Käuferprovision
????????????			beträgt 3,00 % (inkl.
????????????	2		MwSt.) des
????? ?????????????	1904		beurkundeten
			Kaufpreises
		????? ??????????????	2022
		????????	WC ?????????????,
			?????

???????? ??????????: 24029012 - 45130 Essen – Rüttenscheid

?????????????? ????????????

???????????	???????? ????????	???????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	126.40 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	07.03.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	D
????????? ???		???????????????????	
????? ????????????	????????? ????????	????? ????????????????	1904
	???????????????	?????????? ?? ??	
		???????????????????	
		???????????????????????	

???????? ??????????: 24029012 - 45130 Essen – Rüttenscheid

?? ?????????



???????? ??????????: 24029012 - 45130 Essen – Rüttenscheid

?? ?????????



???????? ??????????: 24029012 - 45130 Essen – Rüttenscheid

?? ?????????



???????? ??????????: 24029012 - 45130 Essen – Rüttenscheid

?? ?????????



???????? ??????????: 24029012 - 45130 Essen – Rüttenscheid

?? ?????????



???????? ??????????: 24029012 - 45130 Essen – Rüttenscheid

?? ?????????



???????? ??????????: 24029012 - 45130 Essen – Rüttenscheid

?? ?????????



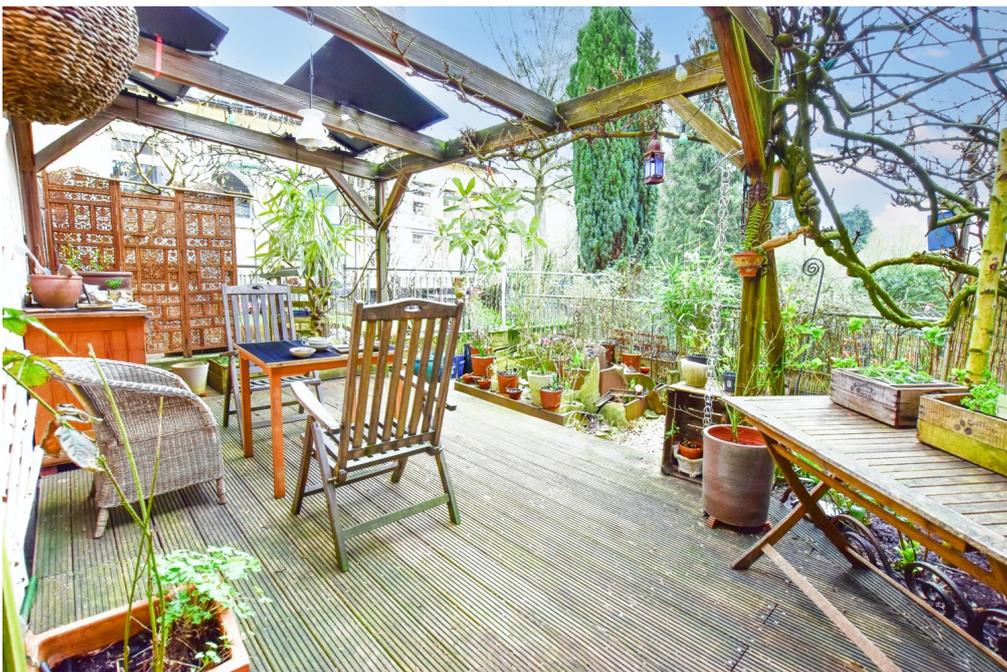
???????? ??????????: 24029012 - 45130 Essen – Rüttenscheid

?? ?????????



???????? ??????????: 24029012 - 45130 Essen – Rüttenscheid

?? ?????????



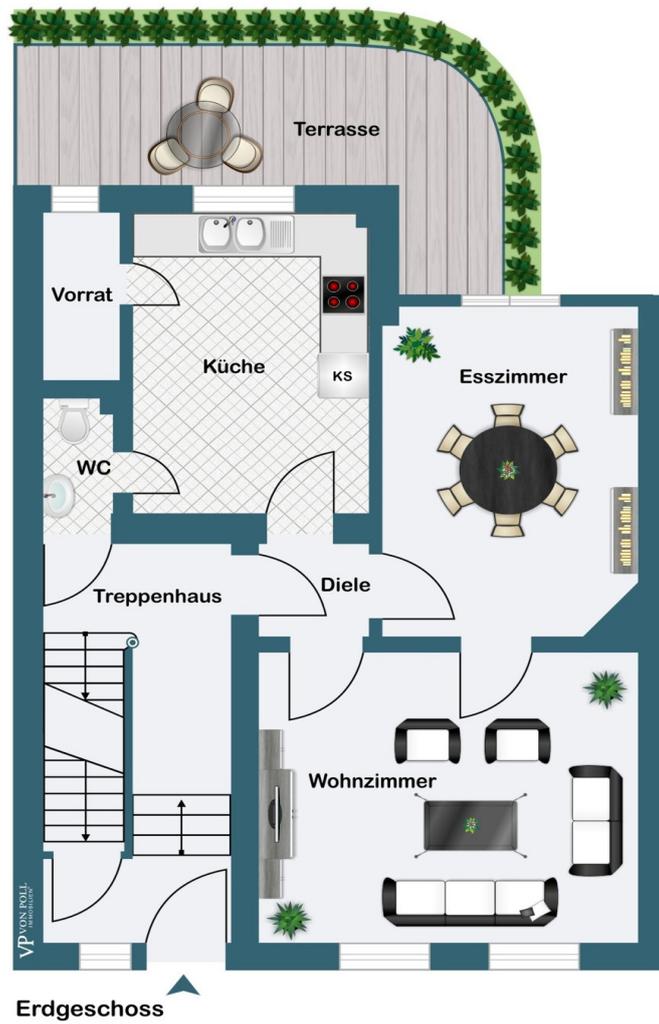
???????? ??????????: 24029012 - 45130 Essen – Rüttenscheid

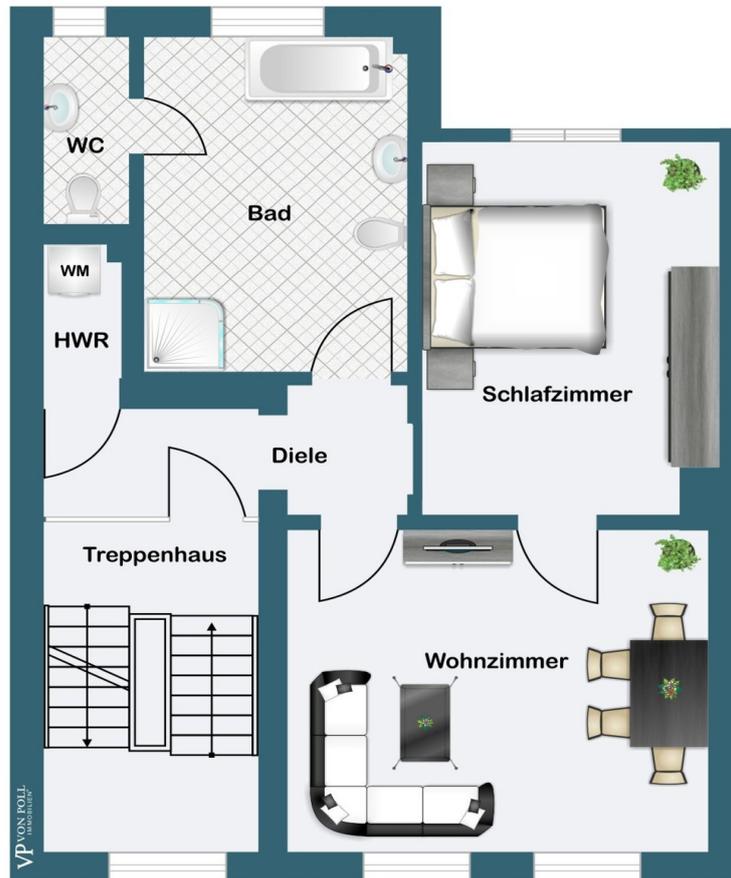
?? ?????????



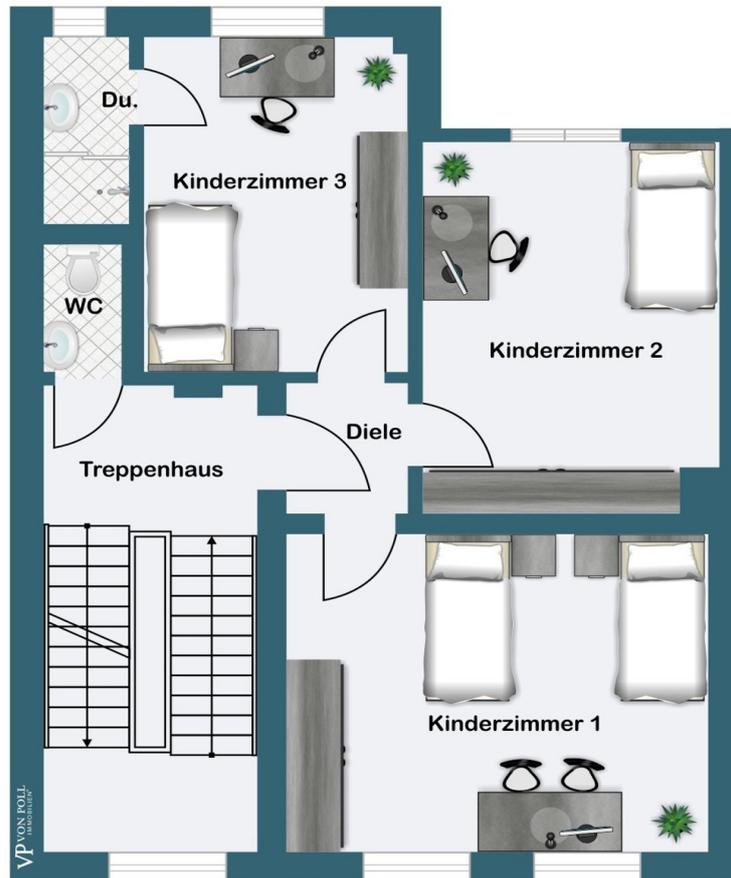
???????? ??????????: 24029012 - 45130 Essen – Rüttenscheid

???????

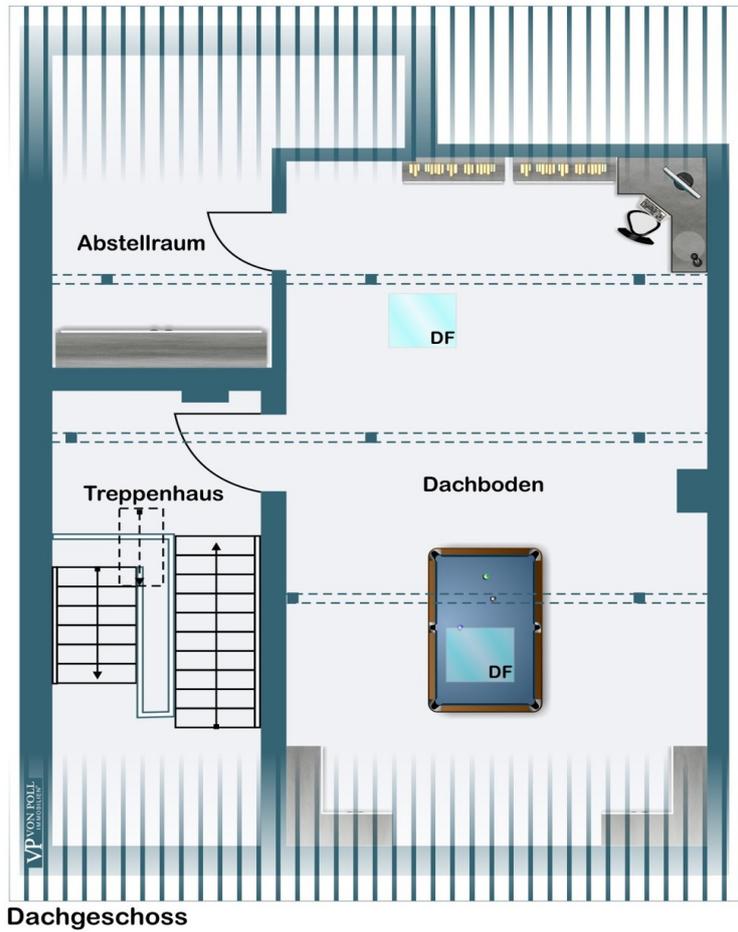


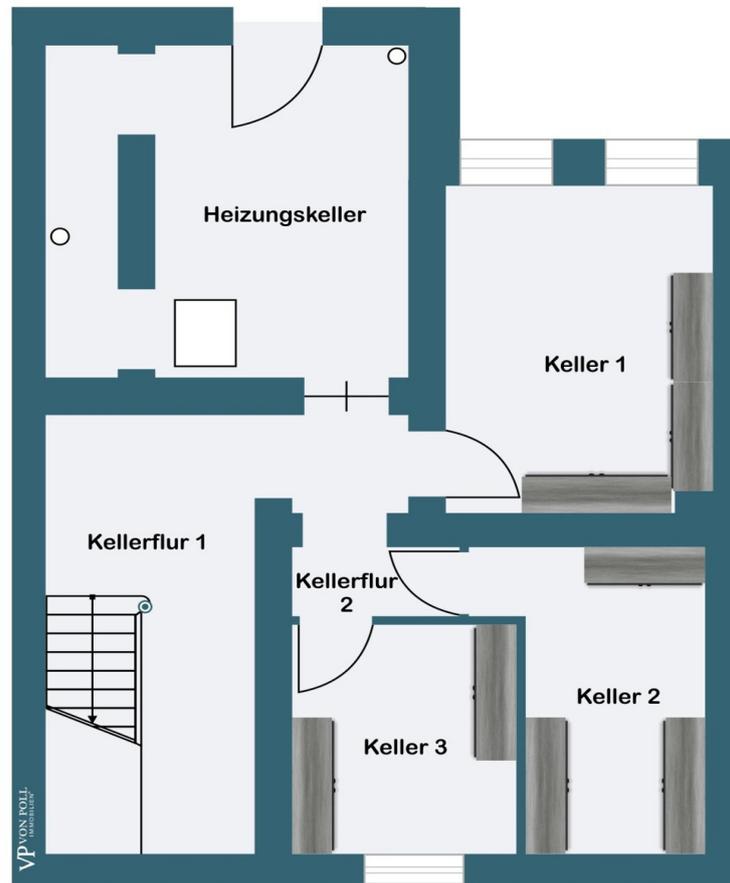


1. Obergeschoss



2. Obergeschoss





Kellergeschoss

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ??? ?????????????.

???????? ??????????: 24029012 - 45130 Essen – Rüttenscheid

??? ?????? ???????????

Altbauliebe – Jugendstil! Attraktives Stadthaus im Mädchenviertel Dieses wunderschöne Stadthaus wurde im Jahr 1904 im Jugendstil errichtet. Die Fassade ist sehr gepflegt und vollständig erhalten. Sie verziert das Haus mit den für diesen Architekturstil typischen Ornamenten wie geschwungenen Linien und Elementen aus der Natur und fällt in der Häuserzeile als besonders schönes Objekt auf. Die Immobilie liegt in einer ruhigen Seitenstraße im sog. Mädchenviertel des beliebten Stadtteils Rüttenscheid und bietet Ihnen auf 3 Geschossen eine Wohnfläche von ca. 168m<sup>2</sup> und einen kleinen Garten mit Terrasse. Hohe Decken mit Stuckelementen, alter Dielenboden und das originale Treppenhaus mit schönen Holzverzierungen unterstreichen den besonderen Charme dieses Hauses. Das Erdgeschoß verfügt über ca. 57m<sup>2</sup> Wohnfläche und bietet Wohnzimmer, Esszimmer, Küche mit angeschlossenem Vorratsraum und ein Gäste WC. Freigelegtes Fachwerk fungiert als Raumteiler zwischen Wohn- und Essbereich und schafft eine helle, gemütliche Atmosphäre. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die Terrasse, die Ihnen Platz zum Sonnen und auch für einen Esstisch im Freien bietet. Im 1. Obergeschoß liegen auf ebenfalls ca. 57m<sup>2</sup> Wohnfläche 2 Zimmer, die derzeit als Wohn- und Schlafzimmer genutzt werden, sowie ein Bad mit Dusche und Badewanne, ein separates WC und ein praktischer Hauswirtschaftsraum, in dem Sie Waschmaschine und Trockner platzieren können. Wie im Erdgeschoß finden Sie auch in dieser Etage besonders schöne, gut erhaltene Stuckelemente an Wänden und Decken. Die Wohnfläche im 2. Obergeschoß beläuft sich auf ca. 53m<sup>2</sup> und bietet Ihnen 3 Zimmer, von denen eines einen direkten Zugang zum Duschbad hat. Ein separates WC komplettiert diese Etage. Im Dachgeschoß befindet sich eine wohnlich ausgebaute Nutzfläche von ca. 35m<sup>2</sup>. Bei Bedarf besteht hier die Möglichkeit, die Umwandlung in Wohnfläche zu beantragen. Im Kellergeschoß liegen 3 Lagerräume sowie der Heizungskeller für die Fernwärme. Wenn Sie die Jugendstil-Architektur schätzen, wird Sie diese Immobilie begeistern. Sie befindet sich in einem guten, sehr gepflegten Zustand und bietet ein perfektes Raumprogramm für Familien. In den letzten Jahren wurden diverse Modernisierungen durchgeführt. So wurden u. a. in 2019 im 2. OG und im Erdgeschoß neue WCs eingebaut und in 2021 erhielt die Fassade einen neuen 2-farbigem Anstrich, der die schöne Gestaltung nochmals hervorhebt. Die Heizungsanlage des Objekts wurde auf moderne Fernwärme umgestellt. Dies bietet den großen Vorteil, dass Sie sich um die Heizungswartung und -versorgung nicht mehr kümmern müssen. Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, stehen wir Ihnen gerne für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Wir freuen uns auf Sie!

???????? ??????????: 24029012 - 45130 Essen – Rüttenscheid

????????????????? ??? ???? ?????

- 3-geschossiges Stadthaus
- Sehr schöne Jugendstilfassade mit dekorativen Ornamenten
- Baujahr 1904
- Ruhige Lage in beliebter Seitenstrasse von Rüttenscheid
- Historisches Treppenhaus mit schönen Holzelementen
- Hohe Decken mit teilweise originalen Stuckelementen
- Freigelegtes Fachwerk als Raumteiler im Wohn-/Essbereich
- Alter Dielenboden
- Gutes Familien-Raumprogramm
- Sanierte Bäder und WCs
- Wohnlich ausgebaute Nutzfläche im Dachboden
- Fernwärme

???????? ??????????: 24029012 - 45130 Essen – Rüttenscheid

?????? ??????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 126.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1904. Die Energieeffizienzklasse ist D.

???????? ??????????: 24029012 - 45130 Essen – Rüttenscheid

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

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)