

Essen / Südviertel

# Anleger aufgepasst! Vermietete ETW im Südviertel, Grenze Rütterscheid

**CODICE OGGETTO: 24029025**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 181.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 66 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

CODICE OGGETTO: 24029025 - 45128 Essen / Südviertel

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24029025 - 45128 Essen / Südviertel

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24029025	Prezzo d'acquisto	181.000 EUR
Superficie netta	ca. 66 m <sup>2</sup>	Appartamento	
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	2	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1973		
Garage/Posto auto	1 x superficie libera		

CODICE OGGETTO: 24029025 - 45128 Essen / Südviertel

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	ELECTRICITY	Consumo energetico	108.50 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	03.07.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Elettrico		

CODICE OGGETTO: 24029025 - 45128 Essen / Südviertel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24029025 - 45128 Essen / Südviertel

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24029025 - 45128 Essen / Südviertel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24029025 - 45128 Essen / Südviertel

## La proprietà





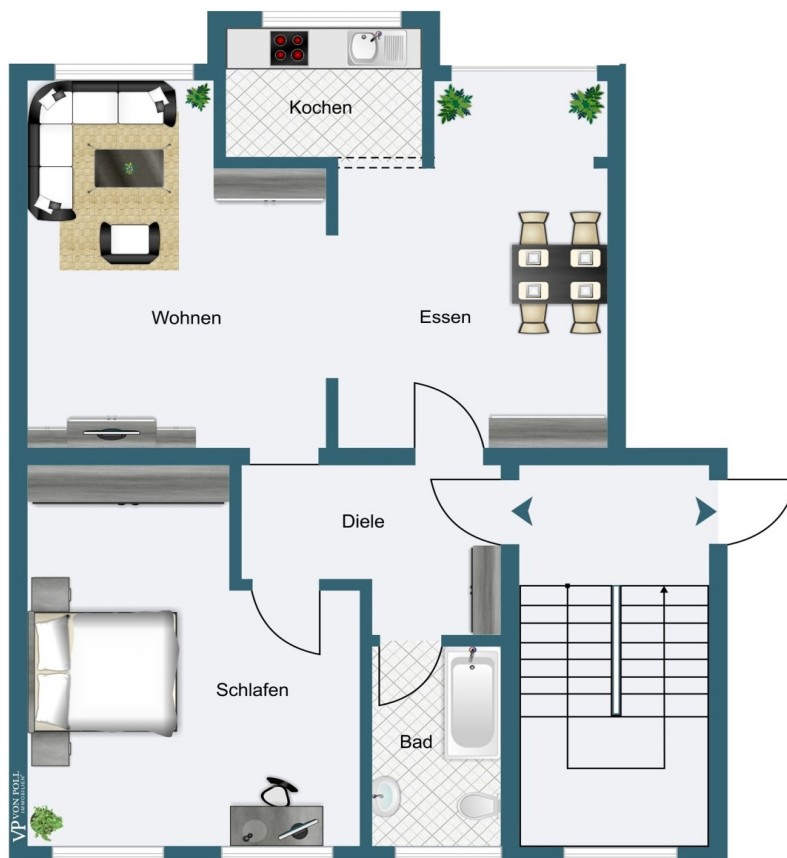
CODICE OGGETTO: 24029025 - 45128 Essen / Südviertel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24029025 - 45128 Essen / Südviertel

## Planimetrie



Wohnung

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24029025 - 45128 Essen / Südviertel**

## Una prima impressione

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!

**CODICE OGGETTO: 24029025 - 45128 Essen / Südviertel**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 24029025 - 45128 Essen / Südviertel**

## Tutto sulla posizione

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!



**CODICE OGGETTO: 24029025 - 45128 Essen / Südviertel**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24029025 - 45128 Essen / Südviertel

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)