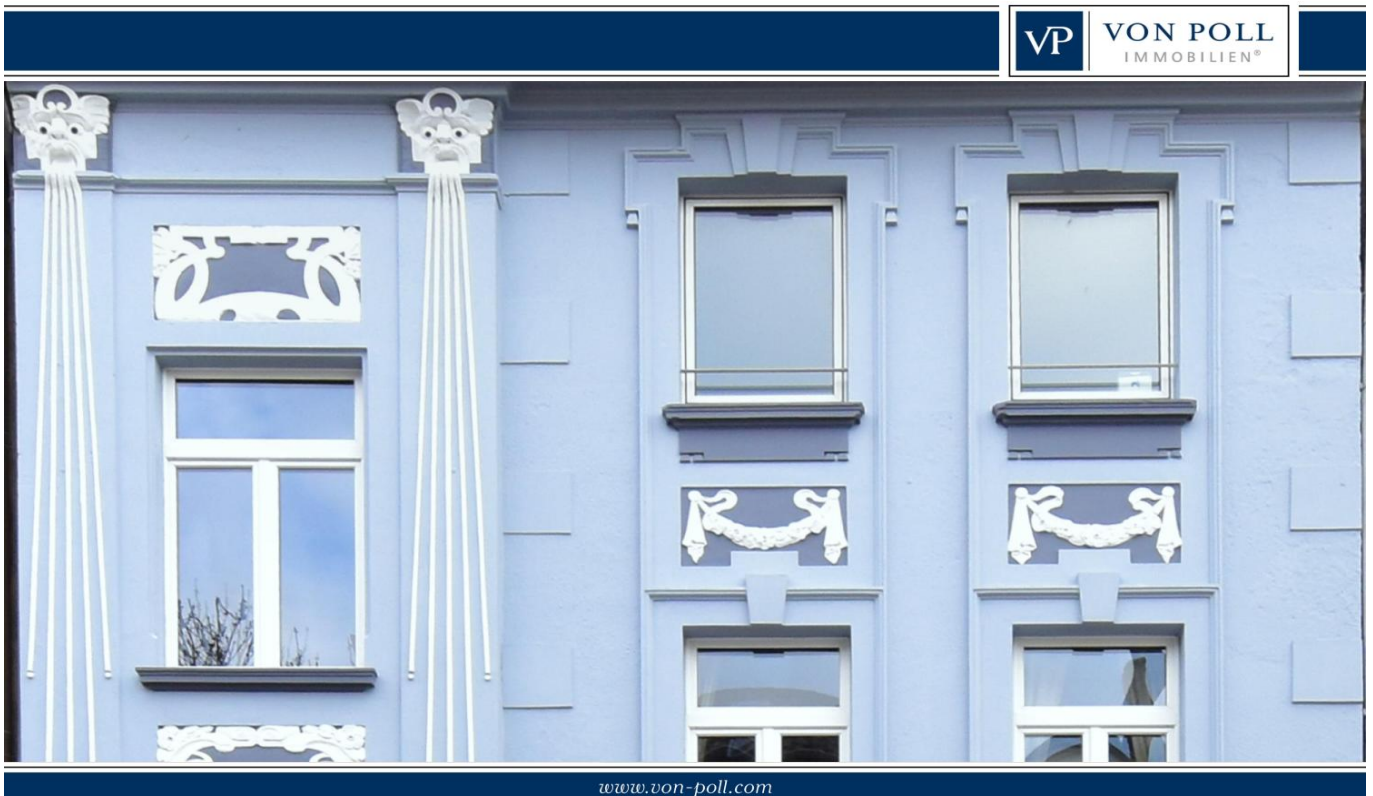


Essen – Rüttenscheid

Altbauliebe - Jugendstil Attraktives Stadthaus im Mädchenviertel

Objektnummer: 24029012



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 880.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 165 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 125 m²

Objektnummer: 24029012 - 45130 Essen – Rüttenscheid

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

Objektnummer: 24029012 - 45130 Essen – Rüttenscheid

Auf einen Blick

Objektnummer	24029012
Wohnfläche	ca. 165 m ²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1904

Kaufpreis	880.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 0 m ²
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24029012 - 45130 Essen – Rüttenscheid

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	FERN	Endenergiebedarf	126.40 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	07.03.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24029012 - 45130 Essen – Rüttenscheid

Die Immobilie



Objektnummer: 24029012 - 45130 Essen – Rüttenscheid

Die Immobilie



Objektnummer: 24029012 - 45130 Essen – Rüttenscheid

Die Immobilie



Objektnummer: 24029012 - 45130 Essen – Rüttenscheid

Die Immobilie



Objektnummer: 24029012 - 45130 Essen – Rüttenscheid

Die Immobilie



Objektnummer: 24029012 - 45130 Essen – Rüttenscheid

Die Immobilie



Objektnummer: 24029012 - 45130 Essen – Rüttenscheid

Die Immobilie



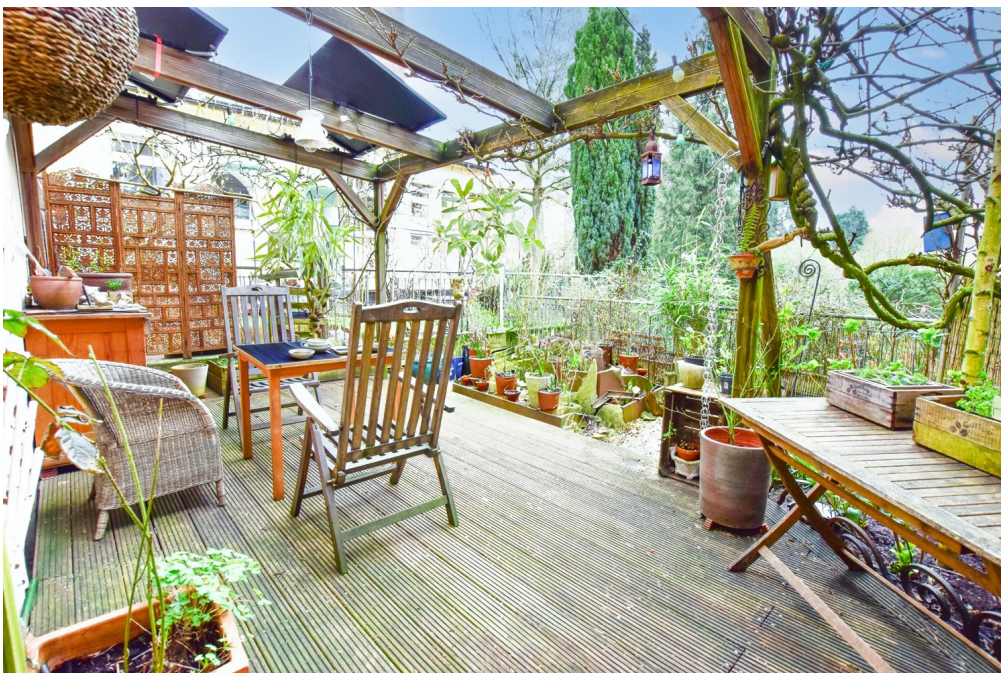
Objektnummer: 24029012 - 45130 Essen – Rüttenscheid

Die Immobilie



Objektnummer: 24029012 - 45130 Essen – Rüttenscheid

Die Immobilie



Objektnummer: 24029012 - 45130 Essen – Rüttenscheid

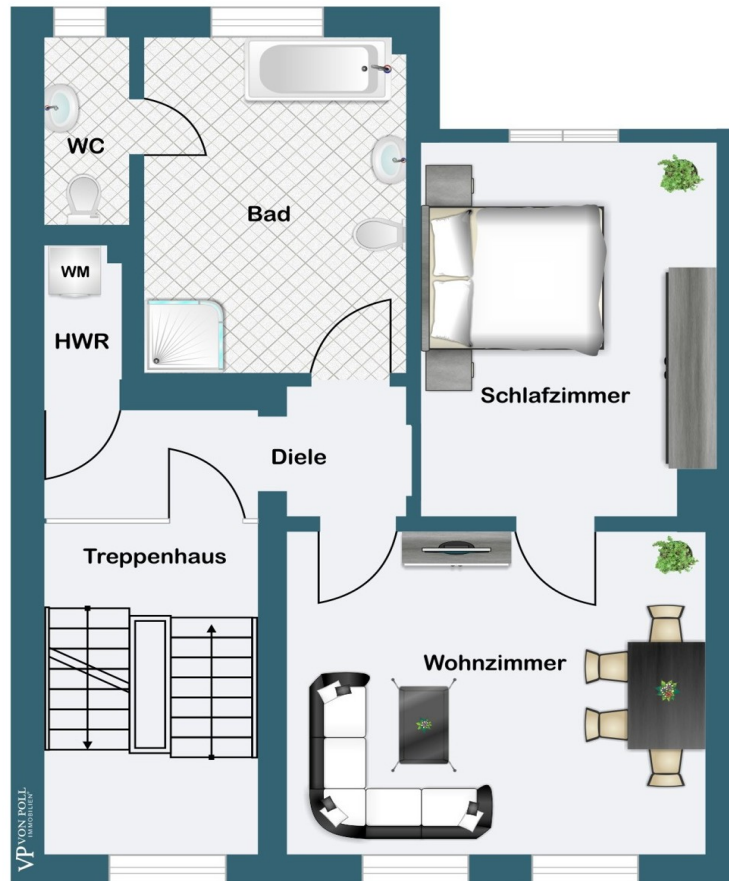
Die Immobilie



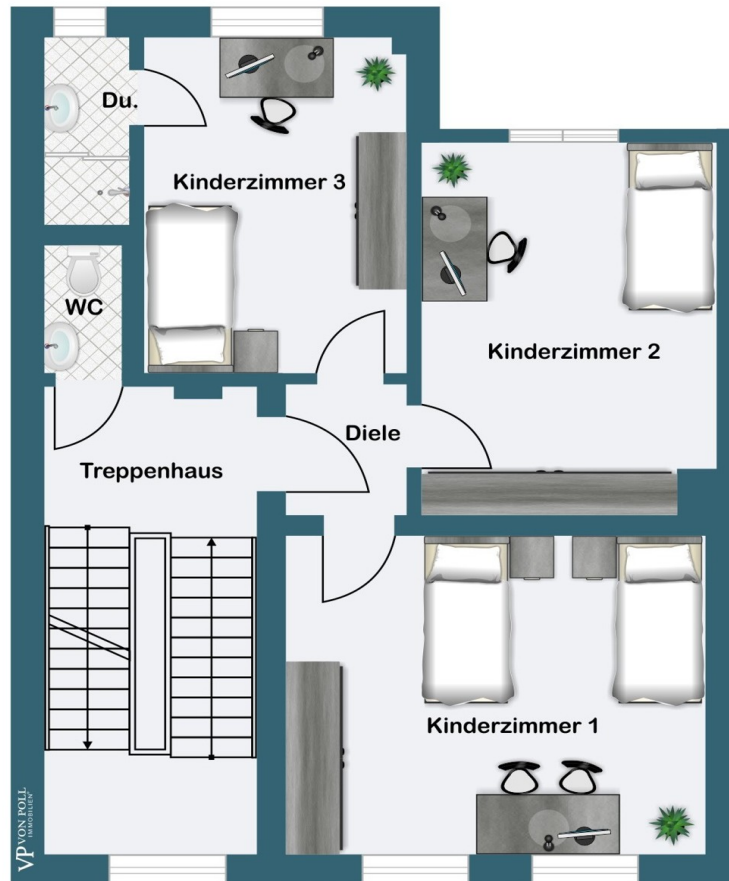
Objektnummer: 24029012 - 45130 Essen – Rüttenscheid

Grundrisse

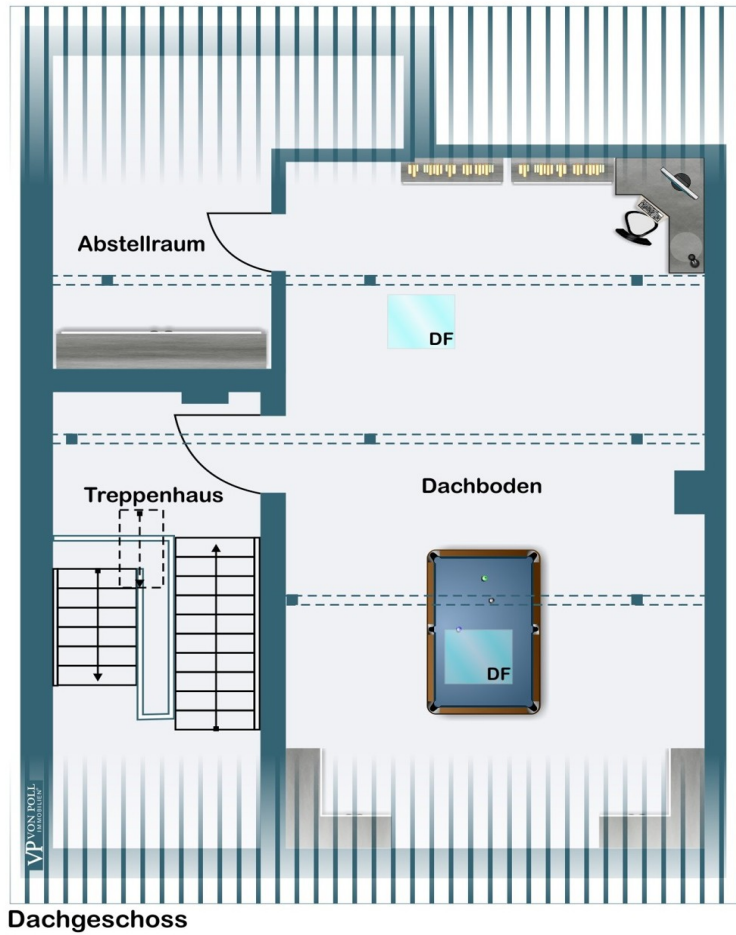


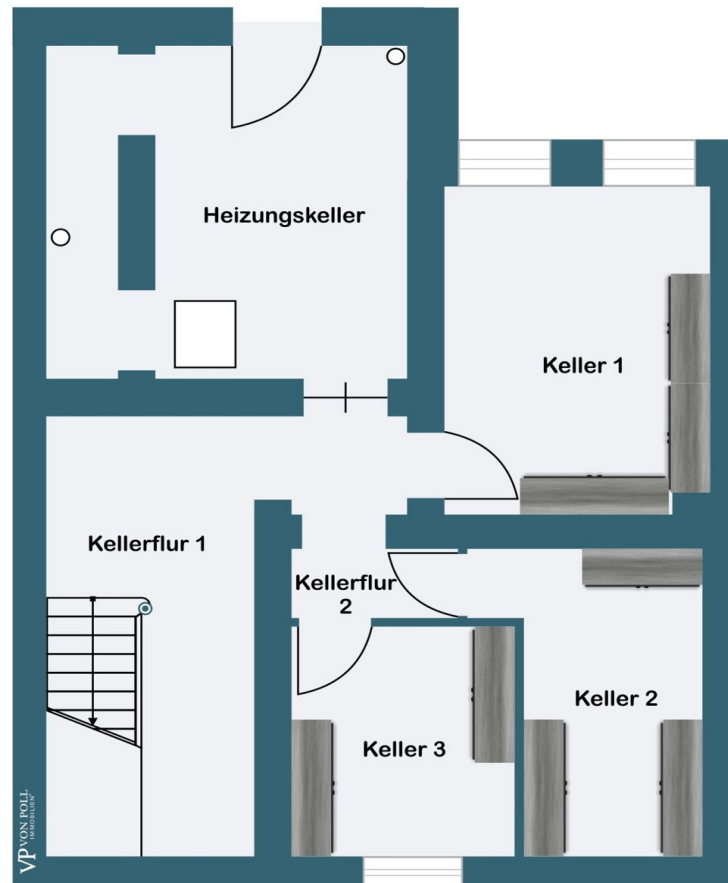


1. Obergeschoss



2. Obergeschoss





Kellergeschoss

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: 24029012 - 45130 Essen – Rüttenscheid

Ein erster Eindruck

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. 168m² 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. 57m² 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. 57m² 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. 53m² 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. 35m². Bei Bedarf besteht hier die Möglichkeit, die Umwandlung in Wohnfläche zu beantragen. Im Kellergeschoß liegen 3 Lagerräume sowie der Heizungskeller für die Gaszentralheizung. Die Versorgung mit Fernwärme ist bereits vorbereitet und wird voraussichtlich in Kürze in diesem Jahr erfolgen. 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. Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, stehen wir Ihnen gerne für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Wir freuen uns auf Sie!

Objektnummer: 24029012 - 45130 Essen – Rüttenscheid

Ausstattung und Details

- 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 originalen Stuckleisten
- Freigelegtes Fachwerk als Raumteiler im Wohn-/Essbereich
- Alter Dielenboden
- Gutes Familien-Raumprogramm
- Sanierte Bäder und WCs
- Wohnlich ausgebaute Nutzfläche im Dachboden
- Fernwärmeanschluß bevorstehend in 2024

Objektnummer: 24029012 - 45130 Essen – Rüttenscheid

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 126.40 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1904. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 24029012 - 45130 Essen – Rüttenscheid

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Frank Kups

Rüttenscheider Straße 160 Essen
E-Mail: essen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com