

Objektnummer: 20.0501.0.0004

Eine lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit Weitblick über die Dächer von Rüttenscheid

Diese helle und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und einem angenehmen Wohnambiente. Zwei separate Schlafzimmer sowie ein großzügiger Wohn- und Essbereich bieten idealen Platz für Paare, kleine Familien oder alle, die Wert auf Komfort legen.

Der offen gestaltete Wohnbereich schafft viel Raum für gemeinsames Leben und persönliche Rückzugsorte. Der angrenzende Essbereich sorgt für eine einladende, kommunikative Atmosphäre – perfekt für gesellige Abende oder entspannte Momente.

Besonders hervorzuheben ist der schöne Ausblick vom Balkon über die Dächer von Essen-Rüttenscheid, der der Wohnung eine besondere Wohnqualität verleiht.

Adresse & Objektinformationen:

PLZ / Ort: 45131 Essen	Etage:	11
Stadtteil: Rüttenscheid	Zimmer:	3
Straße: Alfredstr. 140	Gesamtfläche:	88,45 m²

Kosten:

Netto-Kaltmiete:	745,00 €	Betriebskosten:	150,00 €
Warmmiete:	990,00 €	Heizkosten:	95,00 €
Kaution:	1.490,00 €		

Raumgestaltung:

1 Balkon
2 Schlafzimmer
1 Badezimmer

Bausubstanz & Energieausweis:

Aufzug:	vorhanden	Energieeffizienzklasse:	F
Bodenbelag:	Laminat	Energiezertifikat:	ENEV2014
Energieausweisart:	Bedarfsausweis	Energiebedarf:	167,20 kWh/(m ² *a)
Baujahr:	1959	Warmwasser:	Nicht enthalten
Heizungsart:	Zentralheizung		
Energieträger:	Gas		

Ausstattung:

- drei Räume, Küche, Diele, Badezimmer
- Großzügiger Wohnbereich
- Laminatboden in allen Wohnräumen
- Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer
- Mindestmietzeit 2 Jahre
- Einzug nach Absprache möglich
- Decken und Wände werden streich- und tapezierfähig übergeben

Lage

Die Wohnung befindet sich in der beliebten Alfredstraße - einer lebendigen und gut angebundenen Lage von Essen. Alle Dinge des täglichen Bedarfs - Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Cafés und Restaurants - sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch öffentliche Verkehrsmittel sind schnell zugänglich. Die Anbindung an die A52 und A40 ist hervorragend, was Berufspendler den Alltag erleichtert. In der Umgebung finden sich zudem mehrere Kitas, Schulen sowie Grünanlagen. Der Grugapark befindet sich direkt gegenüber - ideal für Familien mit Kindern oder alle, die gerne in Bewegung sind.

Sonstiges

Sie möchten mehr erfahren? Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren – unser Team steht Ihnen gerne für einen Besichtigungstermin und alle weiteren Fragen zur Verfügung. Die Westfalia Immobilienverwaltung GmbH ist seit vielen Jahren Ihr zuverlässiger Partner für Wohn- und Gewerbeimmobilien im Rhein-Ruhr-Kreis. Vertrauen Sie auf unsere Expertise und professionelle Vermittlung – wir stehen Ihnen jederzeit beratend zur Seite. Bitte beachten Sie, dass die im Exposé gemachten Maßangaben geringfügig abweichen können

Ansprechpartner

Westfalia Immobilienverwaltung GmbH

Fotos

