

# HOME & INVEST



OBJEKT 1062

**\*\*Komfortables Wohnambiente in Essen-Rüttenscheid\*\***

KORTUMSTR. 25  
45130 ESSEN

HOME & INVEST

Annastr. 66a | 45130 Essen  
info@homeundinvest.de | www.homeundinvest.de

# HOME & INVEST

## Eckdaten

Baujahr:	1928
Zimmer:	3
Wohnfläche:	ca. 71,97 m <sup>2</sup>
Verfügbar ab:	sofort oder nach Vereinbarung
Heizungsart:	Zentralheizung Fernwärme
Etage:	0
Letzte Modernisierung:	2025
Zustand:	Vollständig renoviert
Personenaufzug vorhanden:	Nein
Bodenbelag:	Laminat, Fliesen
Ausstattung Bad:	Badewanne
Keller:	Ja
Balkon vorhanden:	Ja
Rollladen vorhanden:	Ja
Anzahl Schlafzimmer:	1
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	108,5 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Kautions:	2.250,00 €
Warmmiete:	950,00 €
Kaltemiete:	750,00 €
Nebenkosten:	200,00 €
Heizkosten in Nebenkosten:	Ja

## HOME & INVEST

# HOME & INVEST

## Provision

Auftraggeber des Maklers ist der Vermieter

## Ansprechpartner

Dietmar Schümmelfeder

T: +49 176 43273897

[schuemmelfeder@homeundinvest.de](mailto:schuemmelfeder@homeundinvest.de)

## Objektbeschreibung

Diese moderne und frisch renovierte Wohnung bietet auf ca. 71,97 m<sup>2</sup> ein stilvolles und komfortables Wohnambiente. Dank der Modernisierung und des neuen hochwertigen Laminatbodens präsentiert sich die Wohnung in einem einladenden und sofort bezugsfertigen Zustand. Beim Betreten der Wohnung gelangt man in die Diele, die nicht nur funktionalen Stauraum bietet, sondern auch dekorativ gestaltet werden kann. Die angrenzende Küche verfügt über eine gute Einrichtungsmöglichkeit und bietet Platz für eine moderne Küchenlösung. Das Badezimmer überzeugt mit seiner modernen Ausstattung, einem Fenster für Tageslicht sowie einer Badewanne, die zum Entspannen einlädt. Das großzügige Schlafzimmer bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und hat direkten Zugang zum Balkon – ideal für erholsame Stunden im Freien. Das geräumige Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung. Es geht fließend in ein weiteres Zimmer über, das sich flexibel als z.B. Ess- oder Arbeitsbereich nutzen lässt.

Insgesamt überzeugt diese Wohnung durch ihre Ausstattung, durchdachte Raumaufteilung und moderne Gestaltung – perfekt für alle, die ein stilvolles und sofort bezugsfertiges Zuhause suchen.

Sollten Sie einen Besichtigungstermin wünschen, erreichen Sie uns telefonisch wie folgt:

Montag - Freitag

9.00 Uhr - 14.00 Uhr

## Lage

Die Wohnung liegt im begehrten Essen-Rüttenscheid. Aufgrund seiner zentralen Lage, den reichhaltigen Möglichkeiten der Freizeitgestaltung und der gastronomischen Vielfalt ist dieser Stadtteil einer der gefragtesten Wohnlagen in Essen. Die Messe Essen, sowie der Gruga-Park sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Die Verkehrsanbindung ist als optimal zu bezeichnen. Südlich der Innenstadt gelegen, grenzt Rüttenscheid an die Stadtteile Holsterhausen, Margarethenhöhe, Bredeney, Stadtwald, Bergerhausen, Huttrop, sowie das Südviertel.

# HOME & INVEST

## Ausstattung

- Laminat und Fliesen
- vollständig renovierte und bezugsfertige Übergabe
- isolierverglaste Kunststofffenster mit Rolllös
- Kabel-TV verfügbar
- Zentralheizung Fernwärme
- Gegensprechanlage
- Hausflurreinigung
- modernes Bad mit Badewanne
- Balkon (östlich ausgerichtet)
- Haustiere nach Vereinbarung
- Waschmaschinenstellplatz in der Küche
- Keller
- Kautionszahlung kann in Raten gezahlt werden

## Sonstiges

Gewünschte Unterlagen (noch nicht zur Besichtigung erforderlich):

- Einkommensnachweise
- Schufa- oder Bonify-Auskunft

Alle Angaben sind ohne Gewähr und beruhen ausschließlich auf Informationen, die von dem jeweiligen Eigentümer mitgeteilt wurden. Irrtum, Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung wird vorbehalten.

# HOME & INVEST



wohnen und essen

# HOME & INVEST



wohnen und essen



wohnen und essen

**HOME & INVEST**

Annastr. 66a | 45130 Essen  
info@homeundinvest.de | www.homeundinvest.de

# HOME & INVEST



wohnen und essen



schlafen

# HOME & INVEST



schlafen



kochen

# HOME & INVEST



kochen



baden und pflegen

**HOME & INVEST**

Annastr. 66a | 45130 Essen  
info@homeundinvest.de | www.homeundinvest.de

# HOME & INVEST



baden und pflegen



reinkommen

# HOME & INVEST



reinkommen