

HOME & INVEST



OBJEKT 1071

****Modernes Wohnen in Essen-Rüttenscheid****
stilvoll, komfortabel und durchdacht

VERONIKASTR. 19
45131 ESSEN

HOME & INVEST

Eckdaten

Baujahr:	2018 (Erstbezug 01/2019)
Zimmer:	4
Wohnfläche:	ca. 118,1 m ²
Balkonfläche:	ca. 18,8 m ²
Verfügbar ab:	01.08.2025 oder nach Vereinbarung
Heizungsart:	Zentralheizung Fernwärme
Etage:	1
Zustand:	modernisiert/neuwertig
Alt-/Neubau:	Neubau
Haustiere erlaubt:	Nein
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Personenaufzug vorhanden:	Ja
Einbauküche vorhanden:	Ja
Bodenbelag:	Parkett, Fliesen
Ausstattung Bad:	Fenster, Dusche, Badewanne
Gäste-WC vorhanden:	Ja (Duschbad)
Keller:	Ja
Stellplatzanzahl:	2
Stellplatztyp:	Tiefgarage
Balkon vorhanden:	Ja
Rollladen vorhanden:	Ja
Anzahl Schlafzimmer:	3
Anzahl Badezimmer:	2
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	27 kWh/(m ² *a)
Energie mit Warmwasser:	Ja

HOME & INVEST

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

HOME & INVEST

Kaution:	4.959,00 €
Warmmiete:	2.103,00 €
Kaltmiete:	1.653,00 €
Nebenkosten:	450,00 €
Heizkosten in Nebenkosten: Ja	
Stellplatzmiete:	190,00 € (gesamt für 2 Stellplätze)

Provision

Auftraggeber des Maklers ist der Vermieter

Ansprechpartner

Melanie Azzolino
T: +49 176 70410564
info@homeundinvest.de

Objektbeschreibung

Modernes Wohnen in Essen-Rüttenscheid – stilvoll, komfortabel und durchdacht

Im begehrten Quartier BelleRü in Essen-Rüttenscheid erwartet Sie eine exklusive 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 118,1 m² Wohnfläche, die modernen Wohnkomfort auf höchstem Niveau bietet. Die 2018 erbaute und 2019 erstmals bezogene Immobilie überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung, klare Linien und eine offene, lichtdurchflutete Raumgestaltung.

Schon beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine einladende Diele, die nicht nur praktischen Stauraum mit einem hochwertigen und verspiegelten Garderobenschrank mit Schiebetüren im Eingangsbereich bietet, sondern auch Raum für stilvolle Dekorationen lässt.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter hochwertiger Einbauküche lädt zum Kochen und Verweilen ein. Die Küche wurde maßgeschneidert geplant und überzeugt durch durchdachte Details und modernes Design.

Der edle Parkettboden und die angenehme Fußbodenheizung sorgen in der gesamten Wohnung für ein behagliches Wohngefühl. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine freundliche, helle Atmosphäre.

Das geräumige Hauptschlafzimmer verfügt über einen maßgefertigten Kleiderschrank sowie ein Bad en suite mit Badewanne – Ihr ganz persönlicher Rückzugsort. Ein separates, ebenfalls geräumiges Duschbad mit integriertem Einbauschränk bietet zusätzlichen Komfort für Gäste oder Familienmitglieder.

Zwei weitere Schlaf- bzw. Arbeitszimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Kinderzimmer, Home-office oder Hobbyraum.

HOME & INVEST

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

HOME & INVEST

Ein besonderes Highlight ist der Süd-Balkon, der Ihnen sonnige Stunden und einen erholsamen Blick ins Quartier bietet.

Abgerundet wird das Angebot durch zwei Tiefgaragenstellplätze, die ein komfortables und sicheres Parken ermöglichen.

Überzeugen Sie sich gerne persönlich und vereinbaren einen Termin.

Lage

Die Wohnung liegt im begehrten Stadtteil 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.

Ausstattung

- Zentralheizung/Fernwärme, Fußbodenheizung
- isolierverglaste Kunststofffenster
- Rolllös
- energetisch sparsames Haus
- hochwertiger Parkettboden
- Bad en suite mit Badewanne
- separates Duschbad mit WC
- großer Sonnenbalkon
- Waschküche
- Aufzug
- Smart-Home-Steuerung auch von unterwegs steuerbar
- Kabel-TV
- Glasfaseranschluss für schnelles Internet
- Videosprechanlage
- zwei Kfz-Stellplätze (1xXL-Stellplatz, 1x mit WallBox)
- Einbauküche
- Abstandszahlung für Elektrogeräte erwünscht
- Keller + gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- Geländepflege/Hausflurreinigung/Winterdienst inklusive

HOME & INVEST

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

HOME & INVEST

Sonstiges

Gewünschte Unterlagen (noch nicht zur Besichtigung erforderlich):

- Schufa- oder Bonify-Auskunft
- Einkommensnachweise

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



kochen



kochen

HOME & INVEST



wohnen und essen



reinkommen

HOME & INVEST



baden und pflegen



baden und pflegen

HOME & INVEST



baden und pflegen



duschen und pflegen

HOME & INVEST



duschen und pflegen



duschen und pflegen

HOME & INVEST



HOME & INVEST



Grundriss

HOME & INVEST

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