

# HOME & INVEST



OBJEKT 1067

**\*\*Perfekte City-Wohnung mit Stil und Komfort!\*\***  
Erstbezug nach Modernisierung zentral in Rüttenscheid

ZWEIGERTSTR. 3-7  
45130 ESSEN

HOME & INVEST

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

# HOME & INVEST

## Eckdaten

Baujahr:	1962
Zimmer:	5
Wohnfläche:	ca. 140,00 m <sup>2</sup>
Verfügbar ab:	sofort oder nach Vereinbarung
Heizungsart:	Zentralheizung Fernwärme
Etage:	1
Letzte Modernisierung:	2025
Zustand:	Vollständig renoviert
WG geeignet:	Ja
Einbauküche vorhanden:	Nein
Bodenbelag:	Fliesen, Laminat
Ausstattung Bad:	Dusche
Keller:	Ja
Balkon vorhanden:	Nein
Anzahl Schlafzimmer:	5
Anzahl Badezimmer:	2
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	103,1 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Kaution:	4.200,00 €
Warmmiete:	1.840,00 €
Kaltmiete:	1.400,00 €
Nebenkosten:	440,00 €
Heizkosten in Nebenkosten:	Ja

## HOME & INVEST

# HOME & INVEST

## Provision

Auftraggeber des Maklers ist der Vermieter

## Ansprechpartner

Derya Demir  
Immobilienberaterin  
T: +49 1512 8996008  
demir@homeundinvest.de

## Objektbeschreibung

Wohnen im Herzen von Essen-Rüttenscheid – Perfekte City-Wohnung mit Stil und Komfort!

Diese geräumige, ca. 140 m<sup>2</sup> große Wohnung besticht durch ihre moderne Ausstattung und durchdachte Raumaufteilung – ideal für mehrere Bewohner mit gehobenen Ansprüchen. Die Wohnung wurde komplett modernisiert und erstrahlt in neuem Glanz.

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine einladende Diele, die nicht nur großzügig geschnitten, sondern auch dekorativ vielseitig gestaltbar ist – der perfekte Ort für einen herzlichen Empfang oder ein gemeinschaftliches Highlight.

Fünf geräumige Zimmer bieten viel Platz zur individuellen Entfaltung. Jedes Zimmer profitiert von dem neuen, hochwertigen Laminatboden, der der gesamten Wohnung ein harmonisches und modernes Wohngefühl verleiht.

Die Küche wurde vollständig renoviert und bietet ausreichend Platz zum gemeinsamen Kochen, Essen und Verweilen. Ideal für gesellige Abende!

Ein besonderes Highlight sind die zwei nagelneuen Duschkäder, die mit modernen Armaturen und geschmackvollem Design überzeugen – praktisch und komfortabel für das Zusammenleben mehrerer Personen.

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Essen-Rüttenscheid, einem der beliebtesten Stadtteile der Stadt. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und der ÖPNV sind fußläufig erreichbar.

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

Montag - Freitag

9.00 Uhr - 13.00 Uhr

## 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.

## HOME & INVEST

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

# HOME & INVEST

## Ausstattung

- modernisiert und bezugsfertig
- zwei neue Duscbäder
- Gegensprechanlage
- neuer und hochwertiger Laminatboden
- Deckenspots
- Zentralheizung
- Waschmaschinenanschluss in der Küche
- 5 Zimmer
- Hausflurreinigung
- isolierverglaste Kunststofffenster
- Haustiere nach Vereinbarung
- Kaution kann in Raten gezahlt werden

## Sonstiges

Gewünschte Unterlagen (noch nicht zur Besichtigung benötigt):

- 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



Zimmer I



Zimmer II

**HOME & INVEST**

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

# HOME & INVEST



Zimmer II



Zimmer III

**HOME & INVEST**

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

# HOME & INVEST



Zimmer III



Zimmer IV

# HOME & INVEST



Zimmer IV



Zimmer V

# HOME & INVEST



Zimmer V



duschen I

# HOME & INVEST



duschen I



duschen II

# HOME & INVEST



kochen und essen



kochen und essen

# HOME & INVEST



kochen und essen



reinkommen

## HOME & INVEST

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