

www.pro-casa.com



EXPOSÉ

ESSEN-RÜTTENSCHIED, ALMASTRASSE 6
KOMPLETTSANIERTES JUGENDSTILHAUS MIT VIER WOHNHEINHEITEN
WOHLFÜHL-WOHNEN IM SZENEVIERTEL VON ESSEN

WILLKOMMEN IN RÜTTENSCHIED. VIELFÄLTIG. LEBENDIG. INSPIRIEREND.



Kurze Wege, beste Einkaufsmöglichkeiten, eine hervorragende Infrastruktur sowie ein breites gastronomisches und kulturelles Angebot kennzeichnen das angesagte Essener Stadtviertel. Die zahlreichen Geschäfte und Boutiquen rund um die „Rü“ laden zum ausgiebigen Shoppen ein und bieten alles, was Sie im Alltag benötigen. Familien mit Kindern stehen verschiedenste Kindergärten und Schulen zur Verfügung. Zahlreiche Arztpraxen und Krankenhäuser vor Ort sichern die medizinische Grundversorgung – insbesondere für Senioren ein wichtiger Faktor. Abends verwandeln Restaurants, Bars und Clubs Rüt-

scheid in eine über die Stadtgrenzen hinaus beliebte Ausgehmeile. Ruhe und Entspannung vom Trubel finden Sie bei einem Spaziergang im nahe gelegenen Grugapark. Sportbegeisterte kommen in einem der zahlreichen Sportvereine auf ihre Kosten, Kulturfreunde schätzen die Nähe zur renommierten Essener Philharmonie und dem Aalto Musik-Theater. Auch die Essener Innenstadt ist zu Fuß oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln in kürzester Zeit erreichbar. Dank der direkten Anbindung an die A 52 sind Sie zudem schnell in Düsseldorf oder Köln. In der anderen Richtung gelangen Sie zügig zu den vielen Anziehungspunkten der Metropole Ruhr. Lassen Sie sich von der Vielfalt Rüttenscheids inspirieren: Hier spüren Sie den Puls von Essen – dem Herzen des Ruhrgebiets.

MITTENDRIN. UND DOCH FÜR SICH.

In Ihrem neuen Zuhause genießen Sie alle Vorzüge des urbanen Wohnens inmitten der Stadt. Gleichzeitig bietet Ihnen Ihr künftiges Heim einen idealen Rückzugsort: In Essen Rüttenscheid – Mädchenviertel, etwas abseits vom Trubel in einer ruhigen Seitenstraße gelegen, sind die Bedingungen optimal für junges, zeitgemäßes Wohnen in angenehmer Nachbarschaft. Die hervorragende Infrastruktur mit fußläufig erreichbaren Geschäften, Restaurants, Arztpraxen, Krankenhäusern, Schulen und Kindergärten sowie direkter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr macht die Lage perfekt – ein wunderbarer Ort zum Wohlfühl-Wohnen. Mittendrin. Und doch für sich.



MODERNES WOHNEN IN NOSTALGISCHEM AMBIENTE.

Das zeitlos-schöne, von Grund auf sanierte und erweiterte Jugendstilhaus besticht mit charmantem Gründerzeitflair. Die liebevoll grundlegend restaurierte, zartgraue Frontfassade mit ihren detailreichen, farblich abgestimmten Stuckverzierungen im Jugendstil überzeugt ebenso wie die neuen, großzügigen westlich ausgerichteten Balkone auf der Hofseite und die hoch moderne Ausstattung: In Sachen Energieeffizienz punktet das Objekt dank Dämmung und komplett neuen Fensterelementen. Für wohlige Wärme sorgt die moderne umweltfreundliche Fernwärmeheizung inklusive Warmwasseraufbereitung. Tageslicht-Bäder bieten mit exklusiven sanitären Anlagen Komfort auf Wellness-Niveau. Kaminanschlüsse schaffen die Voraussetzungen für gemütliche Stunden vor knisterndem Feuer. Raum für individuelle Wohnträume eröffnen insgesamt vier komplett sanierte und umgebaute Wohneinheiten mit Altbau-typischen hohen Decken und wunderschönen Stuckelementen. Von der gemütlichen Dreizimmer-Wohnung im Erdgeschoss mit eigener Terrasse über die beiden

knapp 84 Quadratmeter großen Beletage-Schmuckstücke mit großzügigen Balkonen im ersten und zweiten Obergeschoss bis zur lichtdurchfluteten Maisonette-Wohnung, die sich über die dritte Etage und das erweiterte Dachgeschoss erstreckt. Mit zwei Bädern, einem großzügigen Wohn- und Essbereich inklusive optionalem Kaminanschluss sowie fünf weiteren luftig geschnittenen Räumen erfüllt dieses Juwel auf insgesamt rund 134 Quadratmetern den Traum vom urbanen Wohnen. Vom Balkon und der Loggia aus genießen Sie einen grandiosen Blick über ganz Rüttenscheid. Hier liegt Ihnen das Herz von Essen zu Füßen.

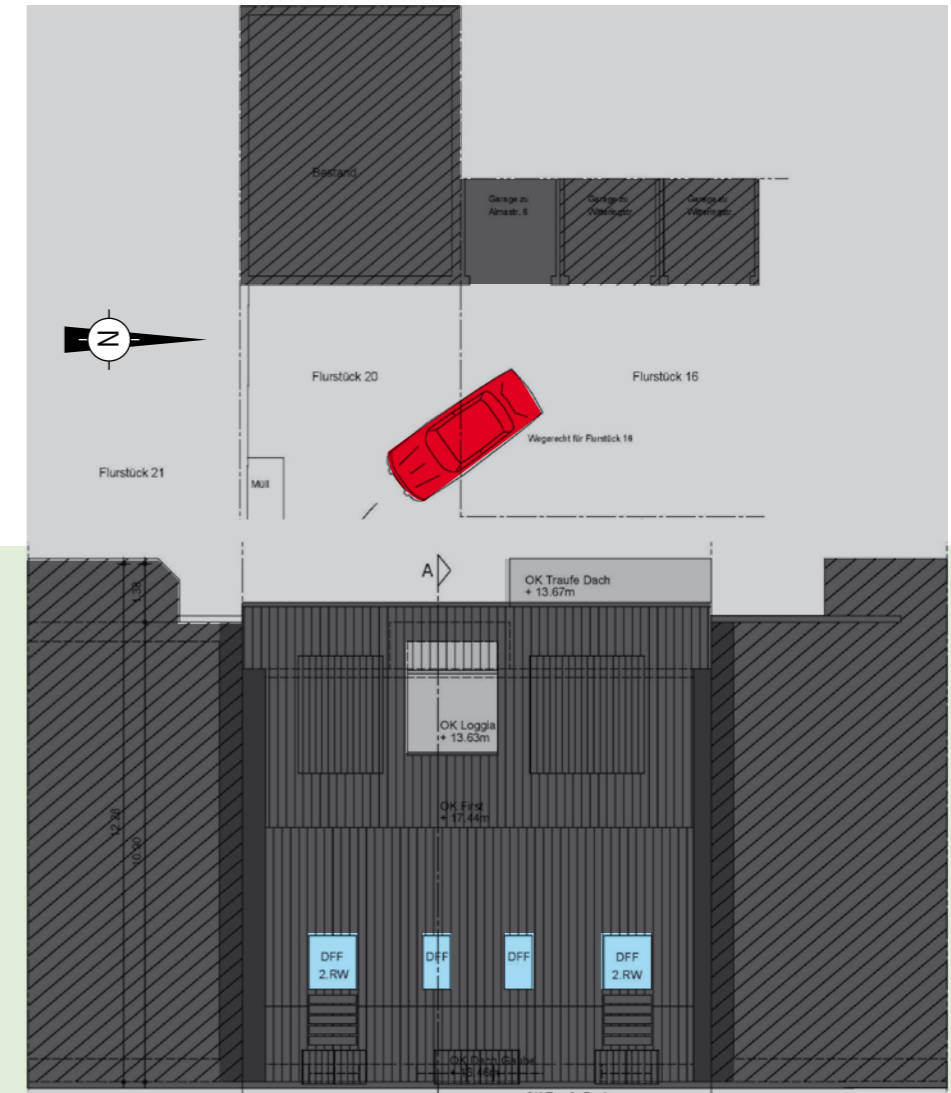
Alle Wohnungen sind komplett neu konzipiert und kernsaniert, ebenso das Kellergeschoss. Ausstattungsdetails wie edle Bodenmaterialien und stylische Wandfarben lassen sich an Ihre individuellen Wünsche anpassen. Sprechen Sie uns an! Wir beraten Sie gern.



STILLE LEBENDIGKEIT.



Ihr neues Domizil ist eine Attitüde von purer Lässigkeit bei absoluter Flexibilität. Mitten im Leben finden Sie hier einen Ruhe- und Ausgangspunkt für Ihr persönliches Wohnkonzept. Der Zugang zum großzügigen Eingang befindet sich auf der Hausrückseite im gepflegten Hof. Ein müheloses Be- und Entladen sowie Rangieren ist auf dem geräumigen Grundstück selbstverständlich.



ERDGESCHOSS
WOHNUNG NR. 1

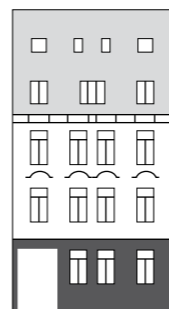


2,5 RAUM WOHNUNG

WOHNEN ESSEN	ca. 29,0 m ²
KOCHEN	ca. 8,0 m ²
SCHLAFEN	ca. 11,2 m ²
BAD	ca. 2,9 m ²
DIELE/GARDEROBE	ca. 2,6 m ²
TERRASSE (GESAMT ca. 5,2 m ²)	ca. 2,6 m ²

GESAMTGRÖSSE

ca. 56,3 m²



1. OBERGESCHOSS
WOHNUNG NR. 2

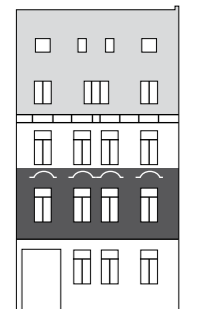


3,5 RAUM WOHNUNG

WOHNEN	ca. 20,4 m ²	DIELE/GARDEROBE	ca. 6,8 m ²
KOCHEN/ESSEN	ca. 13,2 m ²	WC	ca. 2,7 m ²
SCHLAFEN	ca. 13,8 m ²	BALKON (GESAMT ca. 12,4 m ²)	ca. 6,2 m ²
KIND 1/ARBEIT	ca. 12,5 m ²		
BAD/WC	ca. 8,1 m ²		

GESAMTGRÖSSE

ca. 83,7 m²



2. OBERGESCHOSS
WOHNUNG NR. 3



3,5 RAUM WOHNUNG		GESAMTGRÖSSE	
WOHNEN	ca. 20,4 m ²	DIELE/GARDEROBE	ca. 6,8 m ²
KOCHEN/ESSEN	ca. 13,2 m ²	WC	ca. 2,7 m ²
SCHLAFEN	ca. 13,8 m ²	BALKON (GESAMT ca. 12,4 m ²)	ca. 6,2 m ²
KIND 1/ARBEIT	ca. 12,5 m ²		
BAD/WC	ca. 8,1 m ²		

ca. 83,7 m²

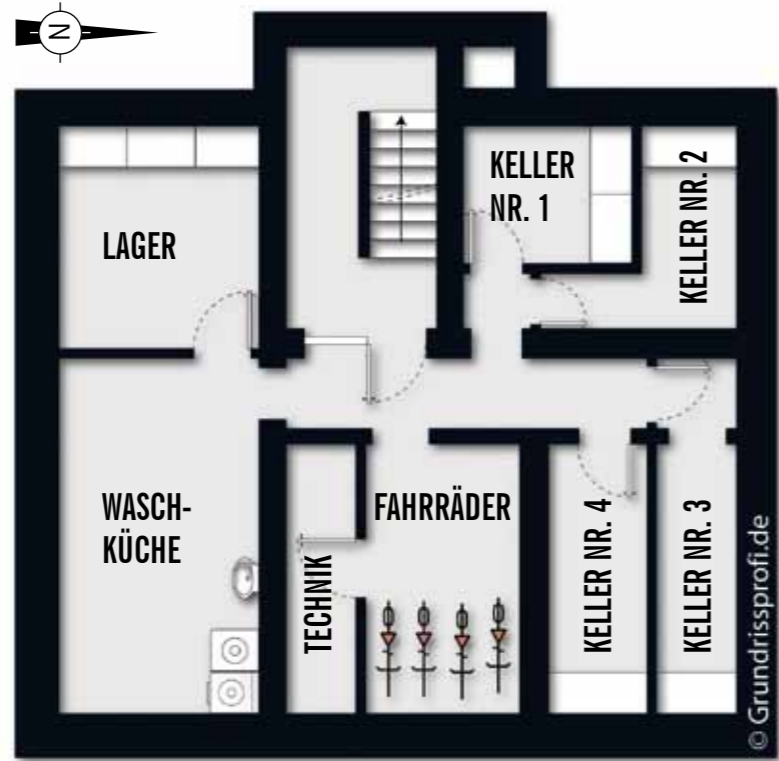


1.+2. DACHGESCHOSS
WOHNUNG NR. 4



5,5 RAUM WOHNUNG		2. DACHGESCHOSS		GESAMTGRÖSSE	
WOHNEN	ca. 20,4 m ²	ZIMMER 1	ca. 12,2 m ²	ca. 133,8 m ²	
KOCHEN/ESSEN	ca. 13,3 m ²	ZIMMER 2	ca. 8,2 m ²		
SCHLAFEN	ca. 12,7 m ²	ZIMMER 3	ca. 10,5 m ²		
BAD/WC	ca. 9,8 m ²	BAD/WC	ca. 9,9 m ²		
DIELE	ca. 6,2 m ²	DIELE	ca. 9,5 m ²		
ANKLEIDE	ca. 8,4 m ²	LOGGIA (GESAMT ca. 5,2 m ²)	ca. 2,6 m ²		
ABSTELLRAUM	ca. 3,9 m ²				
BALKON (GESAMT ca. 12,4 m ²)	ca. 6,2 m ²				

KELLERGESSCHOSS



PERFEKT KONZIPIERT. TRETEN SIE EIN!

Sie müssen nicht an alles denken. Denn das haben wir schon erledigt. Mit gemeinsam entwickelten exklusiven hochwertigen Ausstattungspaketen bieten wir Ihnen individuelle und eigenständige Lösungen für Ihr persönliches Zuhause ganz nach Ihrem Geschmack. Eine erstklassige Inneneinrichtung mit allem Drum und Dran lässt keine Wünsche offen. Von Bodenbelägen, Badarmaturen über Kaminanschluss bis hin zur Küchenplanung.



SieMatic

Die anspruchsvollen, vielfach ausgezeichneten Designerküchen von SieMatic bringen perfekt den Jugendstil des Hauses in Einklang mit der Moderne der aktuellen Zeit. Ein makellooses Design, enorme Detailtreue und einen hohen Qualitätsstandard werden auch Sie von dieser meisterhaften Symbiose überzeugen.

Zusätzlich erhalten Sie einen deutlichen Preisvorteil, wenn Sie sich für eine Küche aus dem Hause SieMatic entscheiden.

Flammenspiel.
So schön kann Wärme sein.

Egal ob Sie penible Ordnung und klare Linien lieben, das Klassische bevorzugen oder Ihren eigenen Kopf haben. Flammenspiel hat an alle Eventualitäten, Leidenschaften, Vorlieben und Geschmacksrichtungen gedacht und schon im Vorfeld clevere Lösungen gefunden. Viele der Feuerstellen und Accessoires wurden unter anderem mit dem „red dot“ ausgezeichnet und selbstverständlich werden sämtliche Anforderungen der neuen Bundesimmissionsschutzverordnung (1.BImSchV) bezüglich CO-Wert, Feinstaub und Wirkungsgrad erfüllt.

Bei Auftragserteilung bedankt sich Flammenspiel bei Ihnen mit einem schöne Kaminbesteck.



- großzügig ausgerichtete Balkone nach Westen
- Kaminanschlüsse für gemütliche Stunden vorm Feuer
- Altbau-typisch hohe Decken
- wunderschöne Stuckelemente
- Bäder in gehobener Ausstattung mit Markenware
- Tageslicht-Bäder bieten Komfort auf Wellness-Niveau



KONTAKT | BERATUNG | VERKAUF

**PRO CASA IMMOBILIEN GMBH**

Heckstr. 13-15 | 45239 Essen-Werden

T +49 201 450 490 | F +49 201 450 4929

E-Mail info@pro-casa.com

Altstadtgalerie Heckstr. 10 | 45239 Essen-Werden

IMPRESSUM

BAUTRÄGER

K+P BAUTEC GMBH

LAYOUT + GESTALTUNG

z|zwei Design GbR | www.zzwei.de

BILDNACHWEIS

Seite 2: IG Rüttenscheid | Frank Vinken

Seite 4: Peter Prengel, Stadt Essen | Seite 18: Fotolia

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die abgebildeten Grundrisse und Einrichtungsbeispiele sollen einen ersten Eindruck vom Objekt und ein Raumgefühl vermitteln. Einen Anspruch auf identische Erfüllung schließen wir aus. Alle Flächenangaben sind ca.-Werte. Trotz sorgfältiger Prüfung und Bearbeitung von Daten, Bildern und Informationen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben, ebenso wenig für die Lieferfähigkeit des Angebots. Dieses Exposé wird nicht zum Bestandteil des Kaufvertrages.

**KAUFEN. VERKAUFEN.
MIETEN. BEWERTEN.
PROJEKTIEREN.**

PRO-CASA.COM