



Immobilienexposé  
**VERMIETET - Urban Living im Malerviertel von  
Holsterhausen - WE06**

Objekt-Nr.:  
205726\_6



## Wohnung zur Miete

VERMIETET - Urban Living im Malerviertel von Holsterhausen - WE06

Miete zzgl. NK  
1.080 €

 96 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 3  
Zimmer

 2021  
Baujahr

 2  
Schlafzimmer

 1  
Badezimmer

## Preise & Kosten

|                |                             |         |
|----------------|-----------------------------|---------|
| <b>Preise</b>  | Miete zzgl. NK              | 1.080 € |
|                | Nebenkosten                 | 240 €   |
|                | Heizkosten in NK. enthalten | 8       |
| <b>Kaution</b> | 2.160 €                     |         |

## Die Immobilie

|                  |          |
|------------------|----------|
| <b>Objekt-Nr</b> | 205726_6 |
|------------------|----------|

|                     |                              |      |
|---------------------|------------------------------|------|
| <b>Stellflächen</b> | Anzahl Stellplätze           | 1    |
|                     | Stellplatzmiete (Tiefgarage) | 80 € |
|                     | Tiefgaragenstellplätze       | 1    |

|                        |                  |       |
|------------------------|------------------|-------|
| <b>Weitere Flächen</b> | Wohnfläche (ca.) | 96 m² |
|                        | Zimmer           | 3     |

|                        |                        |   |
|------------------------|------------------------|---|
| <b>Räume und Flure</b> | Lage im Objekt (Etage) | 1 |
|                        | Anzahl Etagen          | 3 |
|                        | Anzahl Schlafzimmer    | 2 |
|                        | Anzahl Badezimmer      | 1 |
|                        | Anzahl separate WCs    | 1 |
|                        | Anzahl Balkone         | 1 |

|                              |              |                 |
|------------------------------|--------------|-----------------|
| <b>Weitere Informationen</b> | verfügbar ab | 01.03.2021      |
| <b>Zustand und Bauart</b>    | Baujahr      | 2021            |
|                              | Zustand      | Erstbezug       |
|                              | Unterkellert | Ja              |
| <b>Ausstattungsdetails</b>   | Fahrstuhl    | Personen        |
| <b>Sonstige</b>              | Heizungsart  | Fußbodenheizung |

## Beschreibung

### Urban Living im Malerviertel von Holsterhausen

In beliebter Wohnlage von Essen-Holsterhausen entsteht derzeit dieses Mehrfamilienhaus in anspruchsvoller Bauweise nach neuestem Baustandard. Die ausgereifte und zeitgemäße Architektur ist so konzipiert, dass sie sich harmonisch und stilgerecht in die Nachbarschaft eingliedert. Die insgesamt 11 Wohneinheiten versprechen ein niveauvolles Lebensgefühl. Neben einer hochwertigen Ausstattung, erwartet Sie eine ideale Grundrissplanung, die verschiedene Wohnungsgrößen von ca. 60qm - 108qm bietet. Große bodentiefe Fenster schaffen eine fantastische Helligkeit in den Räumen und verleihen eine besonders freundliche Atmosphäre. Sie werden feststellen, dass sich das perfekte Zusammenspiel von Ausstattung und Materialien wie ein roter Faden von der Fassade über die Außenflächen bis ins Innere des Gebäudes zieht.

Die ausgewählten Elemente harmonisieren in weißen Farbnuancen mit der Farbwahl der

Fliesen und des Bodenbelages. Warmes Stab-Parkett in Eiche, natur, wird in den Räumlichkeiten ein optisches Highlight sein, die Fliesen in den Badezimmern werden in der Farbe anthrazit ein schickes Flair bieten. Das gut durchdachte Grundrisskonzept der einzelnen Wohnungen lässt keine Wünsche offen und bietet Freiraum für individuelle Einrichtungsideen. Es wurde viel Wert auf absoluten Wohnkomfort gelegt, so ist Ihr zukünftiges Zuhause barrierefrei gestaltet und jedes Stockwerk per Aufzug erreichbar. "Urban Living" eignet sich hervorragend als Domizil für Paare, Familien oder Alleinstehende, deren Traum vom exklusiven Wohnen in einem modernen Neubau in urbanem Wohnumfeld schon bald Wirklichkeit werden kann.

Die Wohneinheiten im Erdgeschoss verfügen über eine wunderschöne Außenterrasse, die mit hochwertigen Steinfliesen punkten kann. Alle anderen Wohnungen bieten je einen überdachten Balkon, welcher zur Frühlings- und Sommerzeit zu Ihrer eigenen kleinen Freiluftoase wird. Die Wohneinheiten im obersten Staffelgeschoss sind mit traumhaften Dachterrassen versehen, genießen Sie hier oben das Penthouse-Feeling und lassen Sie den Blick über den Horizont schweifen.

Auf Wunsch stellen wir Ihnen gerne das vollständige Exposé zur Verfügung.

## Ausstattung

- Urban Living im Malerviertel von Holsterhausen
- Mehrfamilienhaus in anspruchsvoller Bauweise nach neuestem Baustandard
- ausgereifte und zeitgemäße Architektur
- insgesamt 11 Wohneinheiten

- hochwertige Ausstattung mit idealer Grundrissplanung
- verschiedene Wohnungsgrößen von ca. 60qm - 108qm
- ausgewählte Elemente in weißen Farbnuancen
- warmes Stab-Parkett in Eiche natur in den Wohnräumen
- anthrazitfarbene Fliesen in den Badezimmern
- barrierefreie Gestaltung
- jedes Stockwerk per Aufzug erreichbar
- Wohneinheiten im Erdgeschoss mit Außenterrassen
- alle anderen Wohnungen mit überdachtem Balkon
- Einheiten im obersten Staffelgeschoss mit Dachterrassen und Penthouse-Feeling
- eigener Kellerraum zu jeder Wohnung
- Tiefgaragenstellplatz für Ihren PKW
- gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- Gemeinschaftsfahrradkeller

- Fußbodenheizung über Fernwärme per Raumthermostat individuell steuerbar
- integrierte Video-Freisprechanlage
- höchster Wohnkomfort in gesuchter Lage

## Lage

Holsterhausen ist ein junger und beliebter Stadtteil mit viel Leben, Kultur und Freizeitangeboten. Die bekannte Gemarkenstraße mit zahlreichen Cafés und Restaurants lädt zum Einkaufen und Bummeln ein, hier findet einmal wöchentlich ein Markt statt. Ärzte und Apotheken sind ebenfalls vertreten und das Uni-Klinikum liegt in unmittelbarer Nähe. Mehrere Schulformen sind in Holsterhausen ansässig und der Stadtteil verfügt über einige Spielplätze und Grünflächen, wie den Haumannpark im Justizviertel und den bekannten Gruga-Park. Das nahe gelegene Folkwang-Museum lässt Freizeitaktivitäten nicht zu kurz kommen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend per U-Bahn, Buslinien und Straßenbahn, die Autobahnen A40 und 52 sind ebenfalls in wenigen Minuten zu erreichen. Als Trend-Stadtteil wird Holsterhausen immer mehr auch über die Essener Stadtgrenzen hinaus geschätzt .

## Sonstiges

Das Team von Hirschmann Immobilien begleitet Sie bei der Suche nach einem geeigneten Zuhause. Wir haben für Sie ein großes Angebot an Wohnungen, schauen Sie auch auf unsere Homepage [www.hirschmann-immobilien.de](http://www.hirschmann-immobilien.de). Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gern. Zudem sind wir Ihr Partner und Profi für den Verkauf Ihrer Immobilie. Nutzen Sie jetzt die Chance im überaus günstigen Immobilienmarkt und lassen Sie Ihre Immobilie durch unsere Experten kostenfrei einwerten.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit kompletter Adresse inkl. Ihrer Rufnummer bearbeiten können.

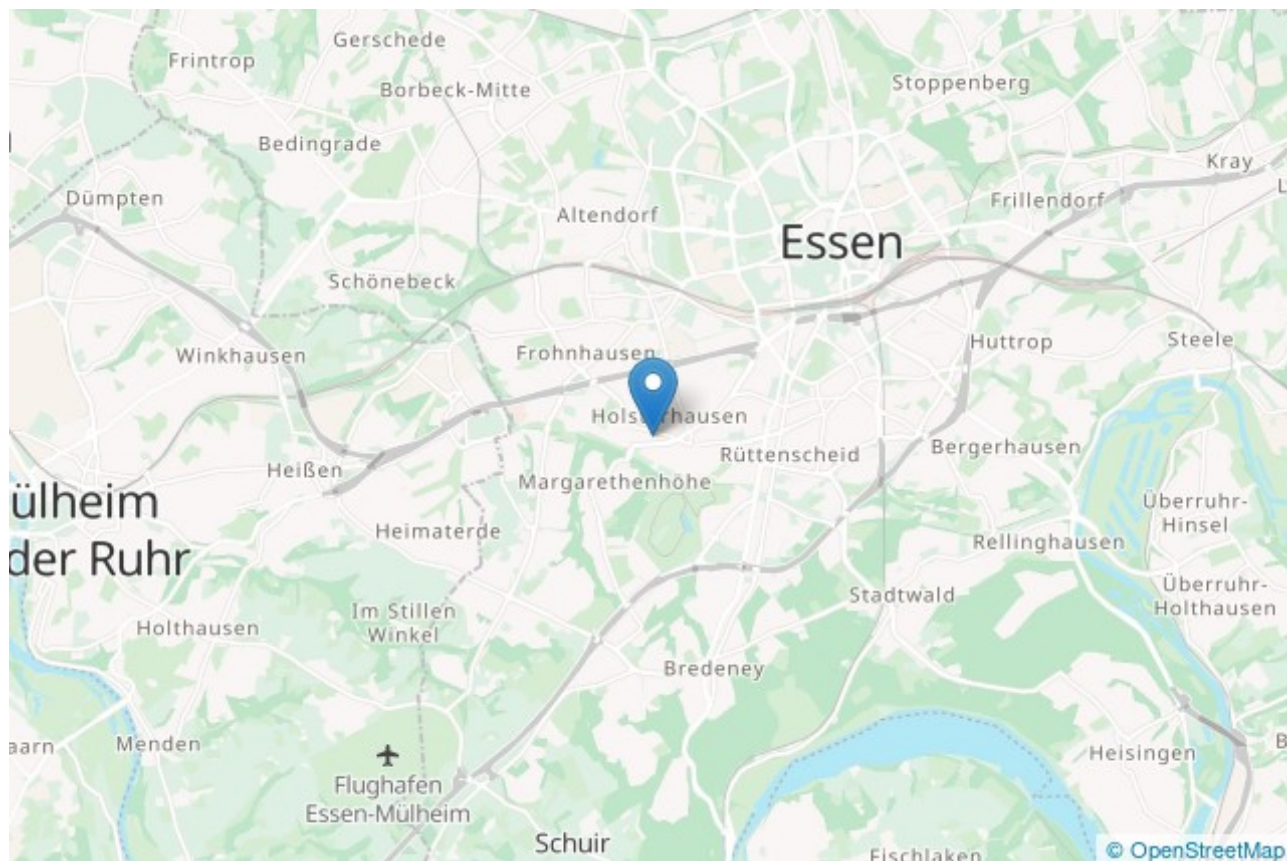
## Ihr Ansprechpartner

|                 |                                                                                         |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Name</b>     | Vanessa Endres                                                                          |
| <b>Telefon</b>  | +49 201 874243710                                                                       |
| <b>Ort</b>      | 45133 Essen                                                                             |
| <b>E-Mail</b>   | heisingen@hirschmann-immobilien.de                                                      |
| <b>Homepage</b> | <a href="https://www.hirschmann-immobilien.de">https://www.hirschmann-immobilien.de</a> |



## Lage und Umgebung

45147 Essen - Holsterhausen

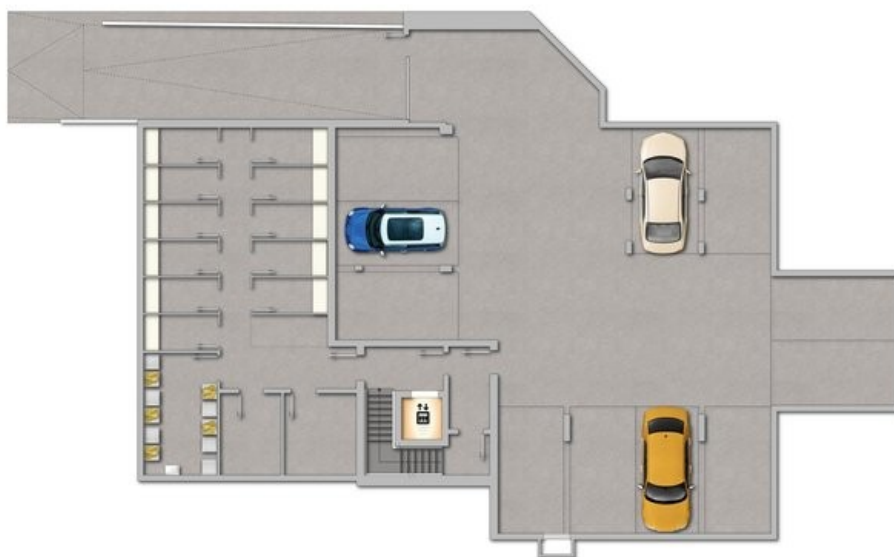




Außenansicht



OG 1



UG