

# Exposé

## Wohnung in Essen

### 1-Zimmer-Wohnung im 1. OG in Holsterhausen – Erstbezug nach Sanierung



Objekt-Nr. OM-419234

#### Wohnung

Vermietung: **461 € + NK**

Ansprechpartner:  
Kevin Wieszala

45147 Essen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                   |                      |              |                     |
|-------------------|----------------------|--------------|---------------------|
| Baujahr           | 1955                 | Zustand      | Erstbez. n. Sanier. |
| Zimmer            | 1,00                 | Schlafzimmer | 1                   |
| Wohnfläche        | 37,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 1                   |
| Energieträger     | Fernwärme            | Etage        | 1. OG               |
| Summe Nebenkosten | 148 €                | Heizung      | Zentralheizung      |
| Übernahme         | sofort               |              |                     |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung wurde umfassend kernsaniert.

Ausstattung im Überblick:

- Dach neu gedämmt und neu gedeckt
- Neue zweifach verglaste Fenster
- Moderne Fernwärme (Iqony), Wärmeerzeuger Baujahr 2025
- Neue Heizkörper
- Komplett erneuerte Elektrik
- Hochwertiger Vinylboden (Designboden)
- Neues Duschbad mit moderner Ausstattung
- Neue Innentüren inkl. Zargen
- Moderne Video-Klingelanlage mit Display
- Frisch verputzte und weiß gestrichene Wände und Decken

Energieausweis liegt vor.

Die Warmwasserbereitung erfolgt über einen modernen elektrischen Durchlauferhitzer.

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**  
Keller, Duschbad

## Lage

Die Wohnung liegt in Essen-Holsterhausen, einem der gefragtesten und zentralsten Stadtteile Essens.

Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Apotheken sowie Ärzte sind fußläufig erreichbar. Das Universitätsklinikum Essen sowie die Essener Innenstadt befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind schnell erreichbar.

Sehr gute Anbindung an den ÖPNV und an das überregionale Straßennetz.

**Infrastruktur:**  
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergiebedarf       | 178,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | F                             |

## Exposé - Galerie



Duschbad

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Flur



Flur