

# Exposé

## Terrassenwohnung in Essen-Holsterhausen

**2,5 Raum Holsterhausen. Terrasse 17 m<sup>2</sup> Gartenblick  
viele Energiesparmaßnahmen, Wannenbad**



Objekt-Nr. OM-423307

### Terrassenwohnung

Vermietung: **550 € + NK**

Ansprechpartner:  
Hilleke

Holbeinstr. 4  
45147 Essen-Holsterhausen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1954	Mietsicherheit	1.550 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,50	Übernahmedatum	01.02.2026
Wohnfläche	52,00 m <sup>2</sup>	Zustand	keine Angaben
Nutzfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	75 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	70 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	145 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wohnung in der Hochparterre (mehrere Treppenstufen im Treppenhaus) mit eigener großer Terrasse, welche zum grünen Garten liegt.

Die hier angebotene Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus, welches regelmäßig instand gehalten wird/wurde. Das Außenwände und der Dachboden des Hauses sind wärmegeämmt. Im Dachbodenbereich besteht die Möglichkeit zur Trocknung der mieter eigenen Wäsche. Im Keller des Wohnhauses befindet sich die vor einigen Wochen erst erneuerte Gas – Zentralheizung als neue energiesparende Brennwertheizung, welche das gesamte Haus mit Wärme versorgt. Ebenfalls wurden, um weitere Energiekosten einzusparen, vor einigen Monaten sämtliche Kunststoff-Fenster gegen energiesparende 3-fach-verglaste neue Kunststoff-Fensterelemente erneuert. Sämtliche energetische Maßnahmen zur Einsparung von Energiekosten wurden hier inzwischen im und am Haus umgesetzt, so dass der Energieverbrauchs ausweis nicht mehr aktuell ist, da die Werte inzwischen durch die energetischen Maßnahmen drastisch nach unten gegangen sind. Wir haben durch viele mögliche energetische Maßnahmen dazu beigetragen, dass hier die Energiekosten drastisch nach unten gegangen sind. Im Hause leben nur 1-Personenhaushalte und ein 2-Personenhaushalt, daher handelt es sich um ein sehr ruhiges Haus in dem keine Hundehaltung erlaubt ist. Die Fenster sind mit zusätzlichen Einbruchschutzmaßnahmen als RC 2 ausgeführt und alle Fenster und Türen in der Hochparterre verfügen über Rolläden, die ebenfalls vor einigen Monaten erst erneuert wurden.

## Ausstattung

Die hier eingestellten Bilder sind die Bilder der darüber liegenden Nachbarwohnung. Der Grundriss ist gleich. Hier wurden jedoch durch den Vormieter die bauseits lackierten Holzdielenböden abgeschliffen und in klar lackiert. In der zur Vermietung anstehenden Wohnung sind diese Dielenböden nicht naturbelassen, so dass es sich empfiehlt, diese Böden mit mieter eigenen Teppich- oder Laminatböden auszustatten, wobei auch die derzeit vorhandenen Laminatböden vom Vormieter bisher nicht entfernt wurden und daher übernommen werden können.

Die 2,5 Raum Wohnung, welche sich in der Hochparterre des Mehrfamilienhauses befindet, ist insgesamt mit farblich lackierten Holzdielenböden ausgestattet (siehe Vorbemerkung), die mit Laminatböden überdeckt sind, außer das Bad, dieses ist gefliest und auf der zur Wohnung gehörenden großen Terrasse befinden sich ebenfalls Pflasterplatten. Das Badezimmer ist ausgestattet mit einer Badewanne, einem Waschbecken und einem WC. Weiterhin kann im Badezimmer eine Waschmaschine aufgestellt werden. Die Anschlussmöglichkeiten hierfür sind vorhanden. Der hierfür vorgesehene Platz ist neben der Badewanne und daher nicht störend. Im Keller des Hauses befindet sich ein mieter eigener Kellerraum. Vom Flur ist das Bad, der Schlafraum und das Wohnzimmer zu erreichen. Die Küche ist vom Wohnraum erreichbar und liegt hinter dem Wohnzimmer. Küche und Wohnraum haben ab Mittag viel Sonne. Diese Räume sind zum Garten ausgelegt und daher absolut ruhig, obwohl direkt nebenan die Gemarkenstraße ist. Von der Küche ist der Zugang zur Terrasse, die ebenfalls zum ruhigen Garten gelegen ist. Die Terrasse hat eine Größe von ca. 17 m<sup>2</sup> und lädt zum Ausruhen und Verweilen ein und ist das Highlight der Wohnung. Zur Holbeinstraße liegt der Schlafraum. Von hier schaut man in den Baumbestand des gegenüberliegenden Kirchgartens. Alle Fenster und Türen verfügen über neue Rollade. Die neuen Fenster verfügen zusätzlich über Einbruchschutzsicherungen RC2. Der hintere grüne Garten ist mit einer Gartenmauer zu den Nachbargrundstücken abgegrenzt und der ungehinderte Zugang ist daher durch Dritte nicht möglich. In den angrenzenden Gartenbereichen befinden sich keine Gewerbeanteile, so dass es sich hier um einen sehr ruhigen Innenteil handelt in dem sich auch die Eichhörnchen wohlfühlen, da sehr ruhig und grün.

Auf dem Dachboden befinden sich noch die Freiflächen zum Trocknen der Wäsche für alle Hausbewohner. Die Wohnung ist in grober Rohfaser tapeziert und die Anstriche wurden durch den Vormieter farblich nicht verändert, d.h. alles weiß.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad

## Sonstiges

Die Haltung eines Hundes ist nicht gestattet. Die Wohnung ist nicht WG-tauglich.

Die Vermietung soll zum 01.02.2026 erfolgen.

Die Fliesenfarbe im Bad ist wie auf dem ersten Badezimmerbild, also nicht so dunkel, wie auf den beiden anderen Bildern, die geben die echte Farbe nicht richtig wieder.

Da die Bilder nicht vollständig sind und auch keine Garten- oder Terrassenbilder vorliegen, empfiehlt es sich hier einen Vorortbesichtigungstermin abzustimmen um sich dann ein richtiges Bild von der Wohnung verschaffen zu können. Hierzu stehen wir gerne zur Verfügung.

## Lage

Die Holbeinstraße 4 befindet sich im beliebten Essener Stadtteil Holsterhausen. Holsterhausen verbindet die Vorzüge einer kleinen Stadt mit den Vorzügen einer großen Stadt. Die Gemarkenstraße, welche direkt an die Holbeinstraße angrenzt ist die kleine Einkaufsstraße von Holsterhausen. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind hier zu finden. Neben dem Bäcker direkt um die Ecke sind auch Ärzte und Apotheken hier ebenfalls angesiedelt. Die Anbindung an den ÖPNV ist über den Gemarkenplatz gewährleistet, welcher sich fußläufig in unter 5 Minuten Entfernung befindet.

Die Auffahrten der Autobahnen A 40 und A 52 sind mit dem PKW in ca. 3 bzw. 6 Fahrminuten zu erreichen. Fußläufig ist auch das Universitätsklinikum in Essen und die Amts- und Landgerichte zu schnell zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	94,92 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche



# Exposé - Galerie



Küchengröße



Badezimmer mit Badewanne

# Exposé - Galerie



Stellplatz für Waschmaschine



Bad