

Exposé

Wohnung in Essen

3-Zimmer über 2 Etagen, zwei Bädern und neuer Etagenheizung – in Frohnhausen



Objekt-Nr. OM-433441

Wohnung

Vermietung: **700 € + NK**

Ansprechpartner:
Paul Buchhorn

45145 Essen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1908	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	93,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Nebenkosten	90 €	Heizung	Etagenheizung
Mietsicherheit	2.100 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige, sofort verfügbare Altbauwohnung in der Lübecker Straße, 45145 Essen, vereint klassische Architektur mit zeitgemäßer Ausstattung.

Mit 93m² Wohnfläche, drei gut geschnittenen Zimmern und zwei Badezimmern bietet sie ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien mit älteren Kindern, die urbanes Leben mit ruhigem Wohnen verbinden möchten.

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in einer ruhigen Wohnstraße im Stadtteil Holsterhausen – einem der begehrtesten Wohnviertel Essens. Die Hausgemeinschaft ist solide und freundlich, das gesamte Gebäude befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Grundriss & Ausstattung

Die Raumaufteilung ist klassisch und großzügig: Über die zentrale Diele erreichst du alle Zimmer. Zwei helle, gut proportionierte Schlafzimmer sowie ein großer Wohnbereich bieten viel Entfaltungsspielraum. Die hohen Decken, großen Fenster und klassischen Altbaulemente sorgen für ein luftiges Wohngefühl mit Charakter.

Besonders hervorzuheben ist die Ausstattung mit zwei Badezimmern – eine Seltenheit in dieser Wohnlage. Im vorderen Bereich der Wohnung befindet sich ein neues Duschbad mit modernen Fliesen und bodentiefer Dusche. Das zweite Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet – ideal für entspannende Stunden oder die Nutzung durch Familienmitglieder.

Die Böden im Wohnbereich sind mit gepflegtem Parkett ausgelegt, das für ein wohnliches und warmes Ambiente sorgt. Im Untergeschoss der Wohnung (z. B. Hobbyraum, Büro oder Arbeitsbereich) wurde zudem ein neuer Bodenbelag verlegt, was zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten schafft.

Ein weiteres zukunftsicheres Ausstattungsmerkmal: die neu installierte Etagenheizung, die für eine effiziente und individuelle Wärmeversorgung sorgt.

Lage & Umfeld

Trotz der zentralen Lage in Essen-Holsterhausen liegt die Wohnung ruhig, ohne Durchgangsverkehr. Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV, Schulen, Ärzte und Freizeitangebote befinden sich in direkter Nähe. Auch die Universität Duisburg-Essen und das Universitätsklinikum sind schnell erreichbar – ideal für Studierende, Berufstätige und medizinisches Fachpersonal.

Ausstattung

Diese gepflegte Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen (3.OG und DG) und bietet damit ein großzügiges Raumgefühl sowie eine klare Trennung zwischen Wohn- und Ruhebereichen. Die gelungene Aufteilung vermittelt das Gefühl eines eigenen Hauses innerhalb eines Mehrfamilienhauses – ideal für alle, die das Besondere suchen.

Im unteren Wohnbereich empfängt dich ein großzügiges Wohnzimmer mit hochwertigem Parkettboden, der dem Raum eine warme und einladende Atmosphäre verleiht. Der Bodenbelag harmonisiert hervorragend mit verschiedenen Einrichtungsstilen und unterstreicht die wohnliche Qualität des Hauptbereichs.

Ebenfalls im unteren Geschoss befindet sich ein neu gestaltetes Duschbad, das mit modernen Fliesen, einer bodengleichen Dusche und stilvollen Armaturen ausgestattet ist. Hier zeigt sich der aktuelle Sanierungsstand: funktional, geschmackvoll und zeitgemäß.

Das untere Geschoss der Wohnung wurde zudem mit einem neuen Bodenbelag ausgestattet, der pflegeleicht und optisch ansprechend ist – ideal für vielseitige Nutzungen, etwa als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Hobbybereich.

Im oberen Bereich der Wohnung befindet sich das zweite Badezimmer, das mit einer Badewanne ausgestattet ist – perfekt für entspannende Momente am Abend oder das tägliche

Familienbad. Die Aufteilung mit zwei Bädern auf unterschiedlichen Ebenen bietet einen hohen Wohnkomfort, insbesondere für Paare oder Familien mit Kindern.

Denkbar ist auch die Nutzung des Dachgeschosses als kleines Büro.

Die Ausstattung dieser Wohnung überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus stilvoller Gestaltung und praktischer Funktionalität – eine ideale Basis für komfortables Wohnen über zwei Ebenen.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Bei ernsthaftem Interesse senden Sie uns bitte zusammen mit Ihrer Anfrage eine vollständige Selbstauskunft zu.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Lübecker Straße 56 im beliebten Essener Stadtteil Holsterhausen, einer der gefragtesten und vielseitigsten Wohnlagen der Stadt.

Holsterhausen liegt westlich der Essener Innenstadt und bietet eine ausgewogene Mischung aus urbanem Lebensgefühl, gewachsenen Wohnstrukturen und grünen Rückzugsorten. Die Lage überzeugt sowohl durch ihre hervorragende Infrastruktur als auch durch ihre Nähe zu bedeutenden Arbeitgebern, Bildungseinrichtungen und kulturellen Angeboten.

Mikrolage – Alles Wichtige direkt vor der Tür

Die Lübecker Straße ist eine ruhige, innerstädtische Wohnstraße mit vorwiegend mehrgeschossiger Wohnbebauung. Hier wohnt man in einem gepflegten Umfeld mit freundlicher Nachbarschaft, ohne auf die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens verzichten zu müssen. Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich diverse Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Restaurants und Cafés, die den täglichen Bedarf abdecken. Besonders praktisch ist auch die Nähe zum beliebten Holsterhauser Wochenmarkt, der zweimal wöchentlich mit frischen Lebensmitteln und regionalen Produkten lockt.

Verkehr & Anbindung – perfekt für Pendler und Stadtmenschen

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Haltestellen des ÖPNV, darunter die U-Bahnlinie U17 sowie verschiedene Buslinien. Die Autobahnen A40 und A52 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar, was Berufspendlern eine schnelle Verbindung in alle Richtungen des Ruhrgebiets bietet – ob nach Mülheim, Duisburg, Bochum oder Düsseldorf. Auch mit dem Fahrrad ist man zügig im Essener Zentrum, der Universität oder dem angrenzenden Südviertel.

Bildung, Freizeit & Medizin – Toplage für Alltag und Lebensqualität

Die Wohnung liegt unweit der Universität Duisburg-Essen, was sie besonders für Studierende und Mitarbeiter attraktiv macht. Auch das Universitätsklinikum Essen (UK Essen) – einer der größten und renommiertesten Klinikstandorte in NRW – ist schnell erreichbar. Darüber hinaus befinden sich im näheren Umfeld zahlreiche Schulen, Kindergärten, Sporteinrichtungen sowie das beliebte Grugabad und der Grugapark, die zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Familienausflügen einladen.

Kulturell hat Holsterhausen ebenfalls einiges zu bieten: Theater, Museen und Eventlocations im angrenzenden Südviertel und der Innenstadt sind schnell erreichbar. Gleichzeitig findet man im Stadtteil selbst eine gute Auswahl an Gastronomie, kleinen Läden und Dienstleistern mit persönlichem Service.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	201,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja

Exposé - Galerie



Fassade

Exposé - Galerie



Bad untere Etage



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer untere Etage



DG

Exposé - Galerie



DG



Bad DG



Bad DG

Exposé - Galerie



DG Flur(Anschlüsse)