

# Exposé

## Wohnung in Essen

### Exklusiver Altbaucharme – Erstbezug nach Sanierung



Objekt-Nr. **OM-455819**

### Wohnung

Vermietung: **780 € + NK**

Ansprechpartner:  
Bünger Immobilien

45145 Essen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1911	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.08.2026
Wohnfläche	63,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Energieträger	Strom	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	215 €	Badezimmer	1

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese frisch sanierte 3-Zimmer-Altbauwohnung verbindet klassischen Altbaucharme mit moderner, alltagstauglicher Ausstattung.

Der Grundriss ist kompakt und zugleich sehr gut nutzbar: Neben einem separaten Schlafzimmer und Arbeits-/Kinderzimmer bietet die Wohnung eine großzügige Wohnküche mit zusätzlichem Bereich, der sich je nach Bedarf als Essplatz, Homeoffice-Ecke oder gemütlicher Lese-/Sitzbereich einrichten lässt.

Das gesamte Haus wird aktuell umfassend saniert. Die Wohnungen werden frisch renoviert übergeben. Je nach Wohnung sind frisch aufgearbeitete Echtholz-Dielenböden oder neu verlegte hochwertige Design-/Vinylböden vorhanden. Ergänzend sorgen hohe Decken, helle Räume und ausgewählte Altbaudetails für ein angenehmes Wohngefühl.

Den Bewohnerinnen und Bewohnern steht ein Gemeinschaftsgarten zur Verfügung. Optional kann, vorzugsweise an die anliegenden Erdgeschosswohnungen, eine kleine Gartenparzelle von ca. 6 m<sup>2</sup> für 30€/Monat als Teil des Gemeinschaftsgartens mitvermietet werden.

Die Ausstattung der einzelnen Wohnungen ist ähnlich, kann jedoch in Details leicht abweichen.

## Ausstattung

Die Wohnungen werden frisch saniert und bezugsfertig übergeben. Die Ausstattung verbindet gepflegten Altbaucharakter mit zeitgemäßen Modernisierungen.

Ausstattungsmerkmale je nach Wohnung:

- frisch saniert
- hohe Decken
- frisch aufgearbeitete Echtholz-Dielenböden oder neu verlegter Design-/Vinylboden
- helle Wohnküche mit flexiblem Bereich für Essen, Arbeiten oder Wohnen
- sanierte Außenfassade
- Gemeinschaftsgarten oder optional kleine Gartenparzelle
- neue moderne & nachhaltige Hybrid-Elektroheizungen
- Glasfaser laut Netzanbieter voraussichtlich noch in diesem Jahr geplant

Die alten Nachtspeicheröfen wurden durch moderne elektrische Hybridheizungen ersetzt. Diese kombinieren eine schnelle Wärmeabgabe mit einem angenehmen Raumklima und ermöglichen eine moderne Nutzung gegenüber der bisherigen Heiztechnik.

### Weitere Ausstattung:

Garten, Keller

## Sonstiges

Das Haus befindet sich aktuell noch in der Sanierung. Der Bezug ist voraussichtlich ab dem 01.08.2026 möglich.

Die Auswahl der neuen Mieterinnen und Mieter sowie der vertragliche Abschluss sollen möglichst noch im Mai 2026 erfolgen. Bei Interesse bitten wir daher um eine zeitnahe, freundliche und persönliche Nachricht, damit kurzfristig ein Besichtigungstermin abgestimmt werden kann.

Eine Möblierung wird nach aktuellem Stand nicht gestellt.

Die angegebenen Nebenkosten sind als voraussichtliche Betriebskostenvorauszahlung kalkuliert und können je nach tatsächlichem Verbrauch, Personenzahl und Jahresabrechnung variieren; Stromkosten rechnet der Mieter direkt mit einem Versorger seiner Wahl ab.

Zur besseren Vorstellung einer möglichen Einrichtung wurden KI-generierte Bilder verwendet! Diese dienen ausschließlich der Visualisierung und zeigen beispielhaft, wie die Wohnung eingerichtet wirken könnte. Maßgeblich ist der tatsächliche Zustand der jeweiligen Wohnung bei Besichtigung bzw. Übergabe.

Bei Interesse freuen wir uns über eine kurze Nachricht mit folgenden Angaben:

- Gewünschter Einzugstermin
- Anzahl der einziehenden Personen
- Beruflicher Hintergrund aller im Haushalt befindlicher Personen
- Netto-Haushaltseinkommen

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Essen-Frohnhausen in einer urbanen und sehr gut angebundenen Wohnlage in der Heerenstr.

Die Essener Innenstadt, der Hauptbahnhof, Rüttenscheid, die Uniklinik, die Universität Duisburg-Essen sowie die Messe Essen sind je nach Ziel in ca. 10–15 Minuten mit dem ÖPNV oder Fahrrad erreichbar.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in der Umgebung mehrfach vorhanden. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Cafés, Restaurants und weitere Dienstleistungen sind schnell erreichbar. Der Frohnhauser Markt mit regelmäßigem Wochenmarkt liegt ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Ein Park befindet sich direkt vor der Tür und bietet zusätzlichen Erholungswert im Wohnumfeld. Die Lage eignet sich besonders für Menschen, die zentral wohnen möchten und gleichzeitig Wert auf eine angenehme und ruhige Wohnumgebung legen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	119,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnküche (KI möbliert)

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer (KI möbliert)



Bad (KI möbliert)



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Wohnküche (Boden saniert)



Arbeits/Lese-Nische Wohnküche

# Exposé - Galerie

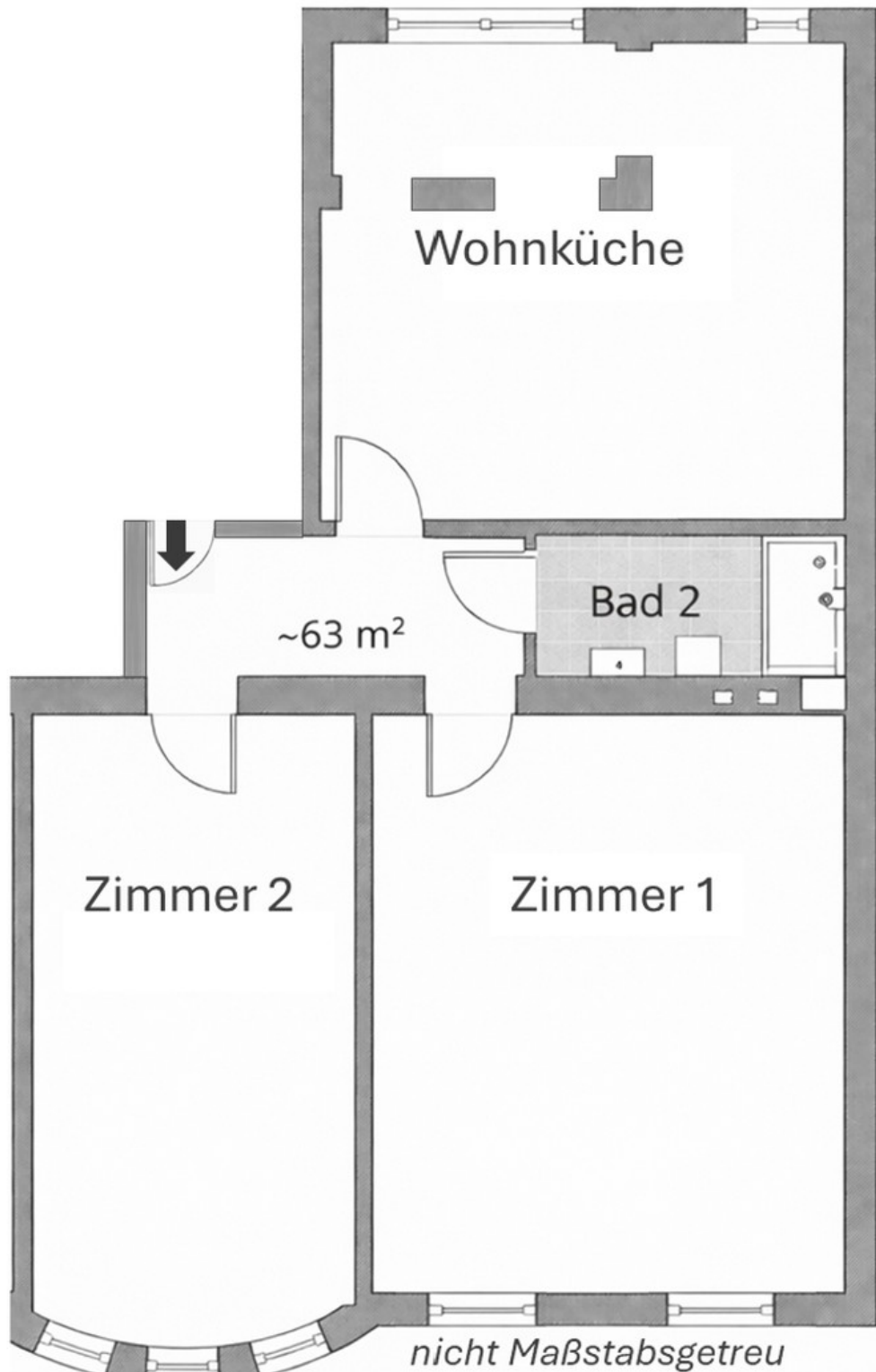


Zimmer 1 (Boden saniert)



Zimmer 2 (Boden saniert)

# Exposé - Grundrisse



Grundriss