

Exposé

Wohnung in Essen-Holsterhausen

**2,5 Raum Holsterhausen, zentral, Balkon, mod. Bad mit
Wanne + sep. Dusche, Energetikhaus**



Objekt-Nr. OM-464923

Wohnung

Vermietung: **570 € + NK**

Ansprechpartner:
Hilleke

Holbeinstr. 4
45147 Essen-Holsterhausen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1954	Mietsicherheit	1.700 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,50	Übernahmedatum	01.07.2026
Wohnfläche	51,00 m ²	Zustand	modernisiert
Nutzfläche	54,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	80 €	Etage	2. OG
Heizkosten	50 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	130 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnung im II. Obergeschoß links, Grundfläche 54 m².

Die hier angebotene Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus, welches regelmäßig instand gehalten wird/wurde. Das Treppenhaus verfügt über Fensterflächen. Die 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 Monaten 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 Energieverbrauchsausweis nicht mehr aktuell ist, da die Werte inzwischen durch die energetischen Maßnahmen drastisch nach unten gegangen sind. Im Hause leben nur 1-2 Personenhaushalte, daher handelt es sich um ein sehr ruhiges Haus in dem keine Hundehaltung erlaubt ist.

Ausstattung

Die hier eingestellten Bilder sind die Bilder der darunter liegenden Nachbarwohnung. Der Grundriss ist gleich. Die Ausstattung der hier zur Vermietung anstehenden Wohnung ist jedoch modernisiert, d.h. hier wurde ein neuer Küchenwandfließenspiegel, neuzeitliche Fliesen in Küche und Flur auf dem Boden, eine neue Elektroinstallation mit ausreichenden Steckdosen und ein Badezimmer mit neuzeitlichen Wand- und Bodenfliesen mit Badewanne, separater Duschtasse, WC und Waschbecken neu eingebracht. Verfließung umlaufend bis Türhöhe. Die Böden im Wohn- und Schlafzimmer wurden mit Fermacell-Estrich-Elementen überdeckt und sind mit Laminatböden in beiden Räumen ausgelegt, welche von dem jetzigen Mieter übernommen werden können.

Nach Erneuerung der Elektroinstallationen wurden alle Wand- und Deckenflächen durch Malerfirma in grober Raufaser tapeziert und in Binderfarbe weiß gestrichen. Leider stehen aktuelle Bilder des jetzigen Mieters nicht zur Verfügung. Das hier eingestellte Badfoto soll nur die hier verlegten Fliesen zeigen, da es sich um ein anderes Badfoto jedoch mit gleichen Fliesen handelt. Im Keller des Hauses befindet sich ein mieter eigener Kellerraum. Vom Flur ist das Bad, der Schlafrum 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 zum Balkon, der ebenfalls zum ruhigen Garten gelegen ist. Der Balkon hat eine Größe von 7 m² und lädt zum Ausruhen und Verweilen ein und ist eines der Highlights der Wohnung. Zur Holbeinstraße liegt der Schlafrum. Von hier schaut man in den Baumbestand des gegenüberliegenden Kirchgartens. 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.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad

Sonstiges

Bei Nutzung der Wohnung mit 2 Personen erhöhen sich die Nebenkosten mtl. um 30,00 €, da Wasser und Entwässerung nach Personen abgerechnet werden.

Die Wohnung ist nicht WG-tauglich. Hundehaltung ist nicht erlaubt.

Von der Wohnung gibt es aktuell keine Bilder, da der derzeitige Mieter diese nicht zur Verfügung gestellt hat. Die Bilder sind von Wohnungen aus dem Hause mit dem gleichen

Grundriss., d.h. die Wandfliesen in der jetzt zur Vermietung anstehenden Wohnung sind moderner, da dies zwischenzeitlich modernisiert wurde. Küche und Eingangsflur sind gefliest. Die Bilder vom Bad sind nicht aus der Wohnung. Das Bild soll nur die in der Wohnung verlegten Fliesen zeigen. Im Bad sind Badewanne und separater Duschtasse, Waschbecken und WC in der Sanitärfarbe weiß vorhanden mit den hier abgebildeten Wandfliesen.

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 Bedarfes sind hier zu finden. Neben den Geschäften 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 ca. 4 Minuten Entfernung befindet.

Die Auffahrten der Autobahnen A 40 und A 52 sind mit dem PKW in ca. 3 bzw. 6 Fahrminuten zu erreichen. Das Klinikum und Landgericht sind fußläufig ebenfalls schnell erreicht oder mit der Bahn vom Gemarkenplatz.

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

Vom Balkon hat man einen Blick in den Hausgarten und die Gärten der angrenzenden Wohnhausbebauungen in denen sich keine Gewerbebetriebe befinden. In den angrenzenden Gartenbereichen leben übrigens noch viele Eichhörnchen und das mitten in der Stadt. Zur Straße schaut man in den direkt gegenüberliegenden Kirchgarten, d.h. auf beiden Seiten Blicke ins Grüne.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	94,92 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie

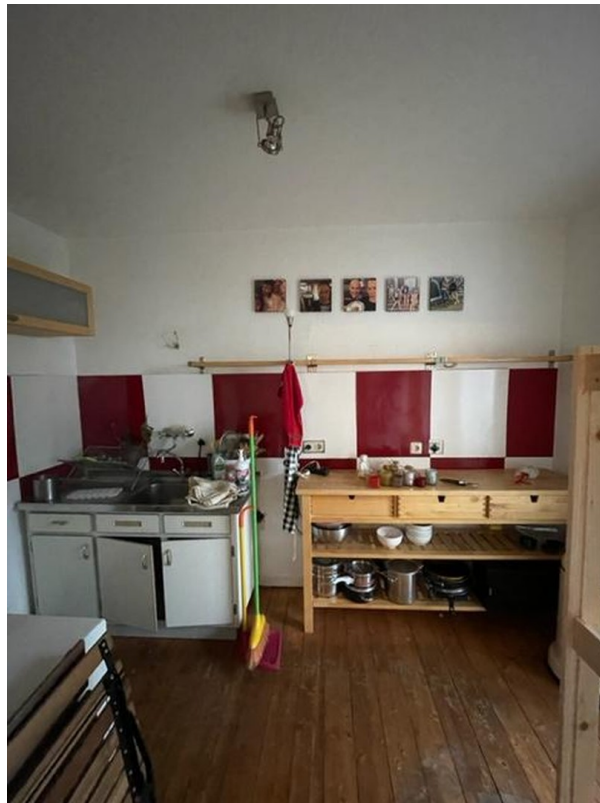


Wohnzimmergrundriss

Exposé - Galerie



Übergang vom Wohnraum in Küche



Grundriss Küche

Exposé - Galerie



Grundriss Küche



Grundriss Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Grundriss Schlafzimmer



Schlafzimmergrundriss



Grundriss Eingangsflur

Exposé - Galerie



Verlegte Fliesen im Bad