

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Essen

### Charmante lichtdurchflutete Eigentumswohnung mit Dachterrasse in Südlage



Objekt-Nr. **OM-465628**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **425.000 €**

Ansprechpartner:  
Jörg Neumann

45147 Essen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|               |                       |              |               |
|---------------|-----------------------|--------------|---------------|
| Baujahr       | 1932                  | Übernahme    | sofort        |
| Etagen        | 3                     | Zustand      | gepflegt      |
| Zimmer        | 4,00                  | Schlafzimmer | 2             |
| Wohnfläche    | 146,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 2             |
| Nutzfläche    | 10,00 m <sup>2</sup>  | Etage        | 3. OG         |
| Energieträger | Gas                   | Heizung      | Etagenheizung |
| Hausgeld mtl. | 269 €                 |              |               |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wohnkomfort mit Aussicht!

Diese außergewöhnliche Eigentumswohnung mit Penthouse-Charakter kann zu Ihrem neuen Zuhause mitten in Essen-Holsterhausen werden.

Jeder, der sie hier besucht, ist begeistert.

Warum? -- Weil diese Wohnung etwas ganz besonders ist!

Der im Atelierstil gehaltene Wohnbereich bietet einen direkten Zugang zur großzügigen Dachterrasse mit Blick ins Grüne und vermittelt ein vorzügliches Ambiente.

Auf einer Ebene bietet Ihnen diese 146 m<sup>2</sup> Wohnung mit 4 hellen Zimmern ausgezeichneten Wohnkomfort.

Außerdem überzeugt sie durch eine attraktive Lage im beliebten Essener Stadtteil Holsterhausen – unweit des Universitätsklinikums.

Die Wohnung erstreckt sich über die gesamte Etage im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet auf ca. 146 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein besonderes Wohnambiente mit einem hohen Maß an Privatsphäre.

Vier großzügige Zimmer schaffen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Paare als auch das Arbeiten von zu Hause.

Highlight der Wohnung ist der offen gestaltete Wohnbereich im Atelierstil mit

direktem Zugang zur großzügigen Dachterrasse in sonniger Südlage. Hier erstreckt sich vor Ihnen ein wunderschöner Gartenblick, ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien.

Die hochwertige Einbauküche der Marke Poggenpohl bietet viel Raum zur kulinarischen Entfaltung. Eine gemütliche Essecke sowie das Fenster als praktische Durchreiche zur Terrasse unterstreichen den hohen Wohnkomfort.

Das Mehrfamilienhaus wurde 1932 in massiver Bauweise errichtet. Im Jahr 1992 erfolgte der Neu- und Ausbau dieser Dachgeschosswohnung, verbunden mit umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen. Dabei wurden unter anderem die Elektroinstallationen erneuert sowie das Dach neu eingedeckt.

1999 wurden die Wohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt.

Auch in den vergangenen Jahren wurde kontinuierlich investiert:

Die Dachterrasse erhielt 2019 einen neuen Belag aus hochwertigem Bangkirai-Holz.

Im Jahr 2021 wurde zudem eine moderne effiziente Gas-Brennwerttherme installiert.

In 2025 wurde die Gebäude-Rückseite renoviert.

Interessiert? Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin!

Herr Neumann, Mobil 0157 503 464 35

## Ausstattung

Highlights

- zentrale Lage in Essen-Holsterhausen nahe des Universitätsklinikums
- ca. 146 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 4 großzügigen Zimmern
- Penthouse ähnliches Flair durch Alleinlage auf einer Etage

- heller Wohnbereich im Atelierstil
- hochwertige Poggenpohl-Einbauküche mit Fenster zur Terrasse
- große Bangkirai-Dachterrasse in Südlage mit Gartenblick
- gepflegtes Mehrfamilienhaus

#### Ausstattung

- Poggenpohl-Einbauküche
- Parkettboden im Wohnzimmer-, Esszimmer, Schlafzimmer und Arbeits-/Kinderzimmer
- Granitböden in Flur, Bad, Gäste-WC und Küche
- Einbauschränke in Ankleide und Arbeits-/Kinderzimmer
- Bad mit Wanne und Bidet
- Gäste-WC mit Dusche
- Haushaltsraum, Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner
- Bangkirai-Dachterrasse von 2019
- Spitzboden als Stauraum nutzbar
- Keller

#### Investitionen

- 2019 Erneuerung der Bangkirai-Dachterrasse
- 2021 Installation einer neuen effizienten Gas-Brennwerttherme
- 2025 Renovierung der Gebäude-Rückseite

#### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Immobilie befindet sich in begehrter Wohnlage von Essen-Holsterhausen, einem der beliebtesten und zentralsten Stadtteile der Stadt Essen mit perfekter Mischung aus urbanem Leben und ruhiger Wohnatmosphäre.

Die hervorragende Infrastruktur sowie die Nähe zum Universitätsklinikum Essen machen diesen Standort besonders attraktiv für Familien, Berufstätige und Kapitalanleger.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Cafés und Restaurants sind bequem fußläufig erreichbar. Darüber hinaus bietet die nahegelegene Gemarkenstraße eine vielfältige Auswahl an Geschäften und Dienstleistungen.

Sport- und Kulturangebote sowie zahlreiche Bildungseinrichtungen, Kindergärten und Schulen runden die hohe Wohnqualität dieses Stadtteils ab.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Mehrere Straßenbahn- und Buslinien verbinden Holsterhausen schnell mit der Essener Innenstadt, dem Hauptbahnhof sowie den umliegenden Stadtteilen. Auch die Autobahnen A40 und A52 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und gewährleisten eine optimale Anbindung an das gesamte Ruhrgebiet. Auf Grund der in der Nähe befindlichen Fahrradstraßen bietet hier das Fahrrad eine Alternative zum PKW.

Das renommierte Universitätsklinikum Essen befindet sich in unmittelbarer Nähe und zählt zu den bedeutendsten medizinischen Einrichtungen Deutschlands. Dies verleiht dem Standort zusätzliche Attraktivität und Wertstabilität.

Für Erholung und Freizeit bieten sich vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung.

Erholungsreiche Spaziergänge im Grünen sind im nahegelegenen Mühlenbachtal möglich.

Der Grugapark ist eine der größten und schönsten Parkanlagen der Stadt. Er ist nur wenige Minuten entfernt und bietet eine Oase der Erholung mitten in der Stadt.

Das Messegelände Essen ist ebenfalls fußläufig zu erreichen.

Die Lage vereint urbanes Leben, kurze Wege und eine ausgezeichnete Infrastruktur mit einem angenehmen Wohnumfeld – eine ideale Kombination für anspruchsvolles Wohnen in Essen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis            |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergieverbrauch    | 83,20 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | C                            |



## Exposé - Galerie



Wohnung auf einer Ebene

# Exposé - Galerie



Dachterrasse - Südseite



Dachterrasse - Südseite

# Exposé - Galerie



Dachterrasse - Südseite



Dachterrasse - Südseite

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Diele mit Einbau-Garderobe



Diele mit Einbau-Garderobe

# Exposé - Galerie



Diele mit Einbau-Garderobe



Haushaltsraum / WaMa-Anschluss

# Exposé - Galerie



Haushaltsraum / Etagenheizung



Gäste WC mit Dusche

# Exposé - Galerie



Gäste WC mit Dusche



Arbeitszimmer / Kinderzimmer



Arbeitszimmer / Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer / Kinderzimmer



Ankleide mit Einbauschränken

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Bad mit Badewanne und Bidet



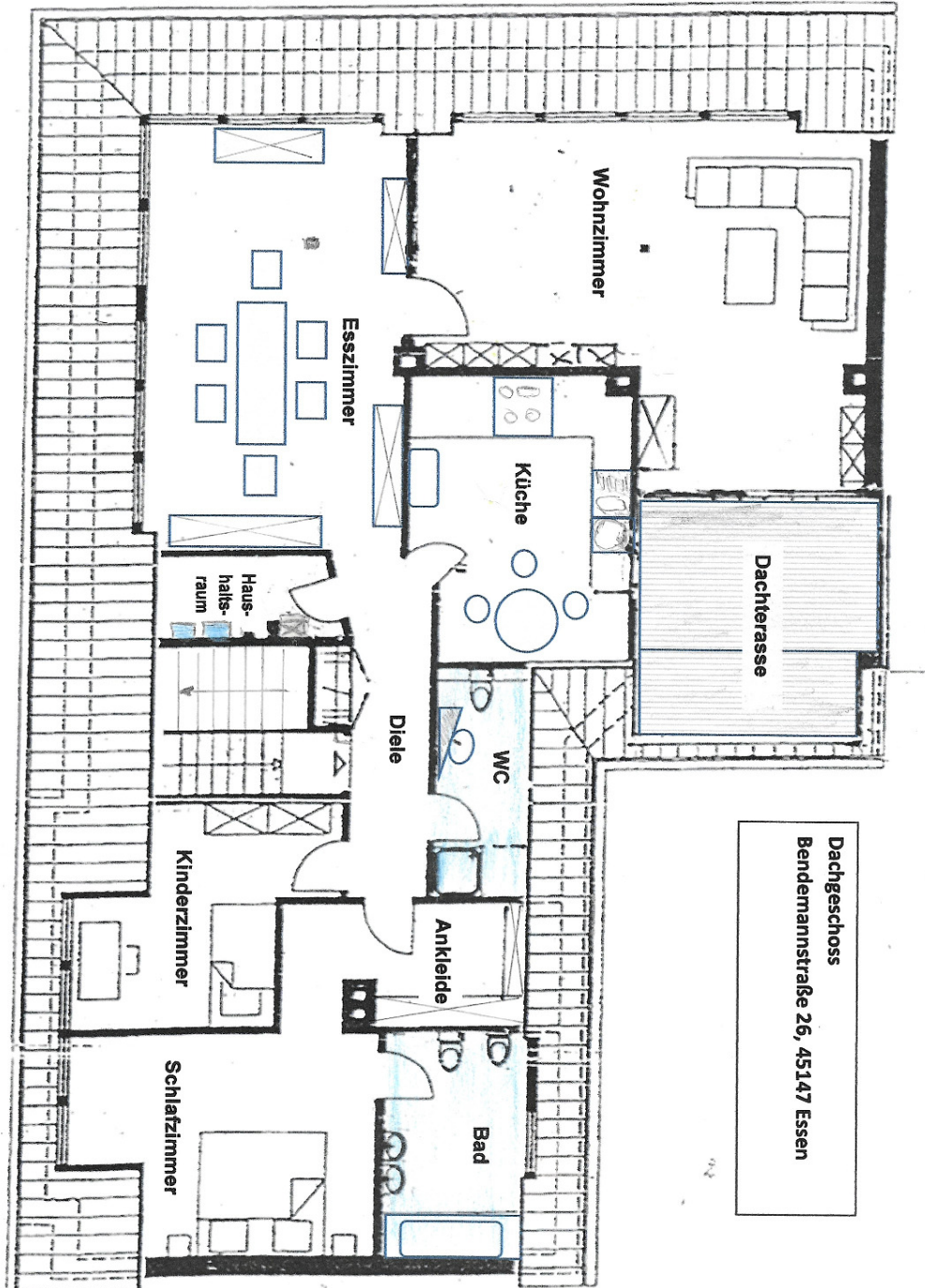
Bad mit Badewanne und Bidet

# Exposé - Galerie



Bad mit Badewanne und Bidet

# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss  
Bendemannstraße 26, 45147 Essen

# Exposé - Grundrisse

W. AUGUSTINOWSKI

01 51 990 004 51

01 51 990 004 51

01 51 990 004 51

01 51 990 004 51

01 51 990 004 51

01 51 990 004 51

01 51 990 004 51

01 51 990 004 51

01 51 990 004 51

01 51 990 004 51

01 51 990 004 51

01 51 990 004 51

01 51 990 004 51

01 51 990 004 51

01 51 990 004 51

01 51 990 004 51

01 51 990 004 51

01 51 990 004 51

01 51 990 004 51

01 51 990 004 51

01 51 990 004 51

01 51 990 004 51

01 51 990 004 51

01 51 990 004 51

01 51 990 004 51

01 51 990 004 51

01 51 990 004 51

01 51 990 004 51

01 51 990 004 51

01 51 990 004 51

01 51 990 004 51

01 51 990 004 51

01 51 990 004 51

01 51 990 004 51

01 51 990 004 51

01 51 990 004 51

01 51 990 004 51

01 51 990 004 51

01 51 990 004 51

01 51 990 004 51

01 51 990 004 51

01 51 990 004 51

01 51 990 004 51

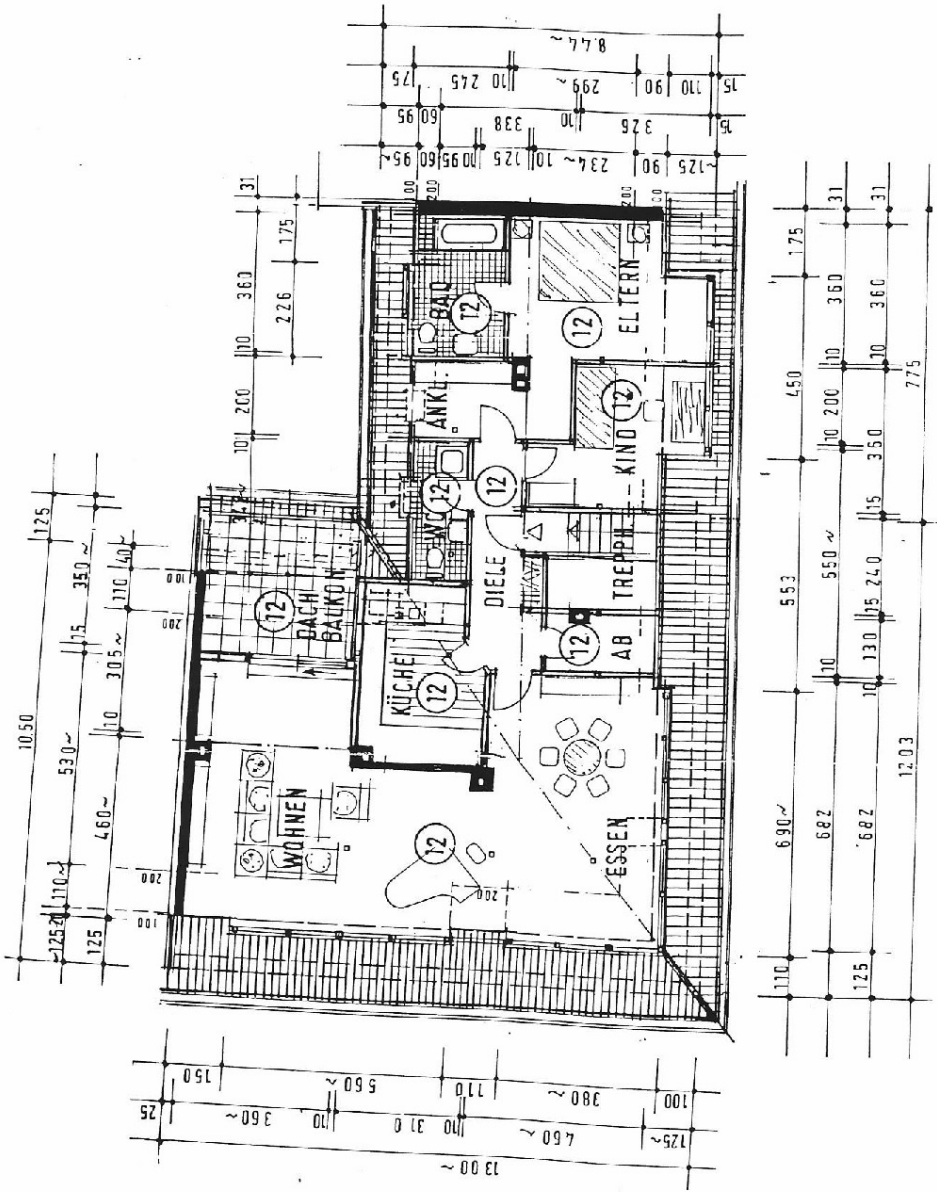
01 51 990 004 51

01 51 990 004 51

01 51 990 004 51



|  |         |
|--|---------|
| DIPL.-ING. W. BEST<br>BERATER INGENIEUR FÜR<br>ENTWURF UND TRAGWERK<br>NOCKWINNEL 1 45277 ESSEN<br>TEL. 0201/595411 FAX 595615 |         |
| PROJEKT: BENDENSTR. 26<br>45147 ESSEN<br>BESTANDSPLÄNE   |         |
| BAUHERR: MIM WORNBAU AG<br>PLANGSTR. 56<br>70184 STUTTGART   |         |
| PLANSTUFE: ABGESCHLOSSENHEIT   |         |
| PLANHALT: GRUNDRISS / DG   |         |
| DATUM 20.01.99 M 1:100 GEZK. K-F   |         |
| 99 - 1   | BLNR. 5 |

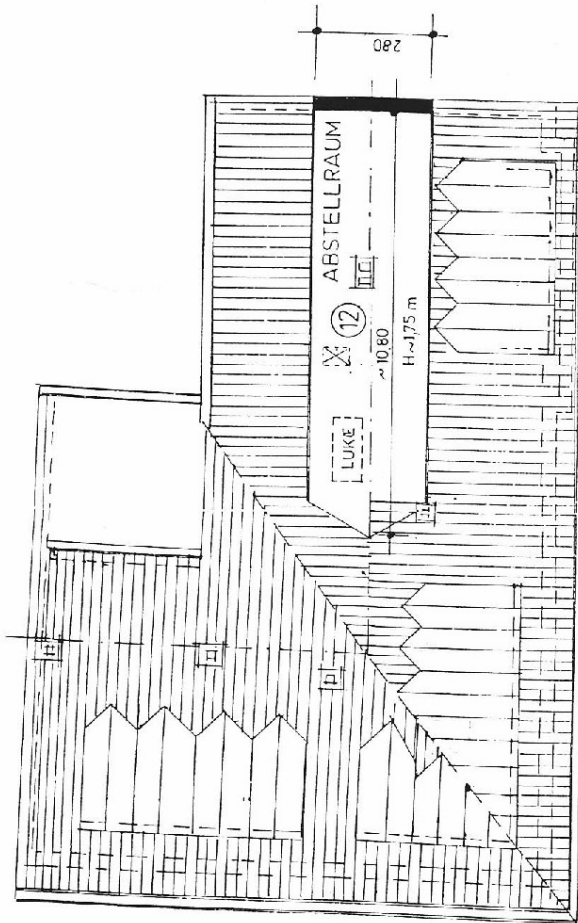


**DACHGESCHOSS**

# Exposé - Grundrisse

## II. Ausfertigung

61.51.0900.119  
 Büro: Architektbüro G. B. H. H.  
 Schweizer (Gesellschaft) AG  
 vom 19.09.99  
 STADT ESSEN  
 LVA-Objektadresse:  
 Amt für Stadtplanung u. Bauordnung  
 LVA



## SPITZBODEN

DIPL.-ING. W. BEST  
 BERATER INGENIEUR FÜR  
 ENTWURF UND TRAGWERK  
 HOCKWINKEL 7 45277 ESSEN  
 TEL. 0201/505411 FAX 505615

PROJEKT: BENDENMANSTR. 26  
 45147 ESSEN  
 BESTANDSPLÄNE

BAUHERR: MTH WOHNBAU AG  
 PLANCKSTR. 36  
 70184 STUTTGART

PLANSTUFE: ABGESCHLOSSENHEIT  
 PLANINHALT: 1. Spitzboden  
 DATUM: 20.01.99 | M. 1:100 | 0528-X-F  
 00 4 | DIP/11/114 | BL.NR.

# Exposé - Grundrisse

Bendemannstraße 26, 45147 Essen

## WG 12 , Penthouseartige Wohnung

ca. 146,28 qm

### Essen Bendemannstr.26

#### Berechnung der Wohnflächen

Wohnung Nr.: 12, Dachgeschoß

#### Wohnen/Essen

$$11,50 \cdot 4,60 + 4,40 \cdot 2,22 + 2,00 \cdot 3,60 - (1,10 \cdot 1,10) / 2 - (0,45 \cdot 0,45) \cdot 3 = 68,66 \text{ m}^2$$

#### Eltern

$$3,60 \cdot 4,99 - (1,40 \cdot 0,90) / 2 = 17,33 \text{ m}^2$$

#### Ankleide

$$2,00 \cdot 3,68 + 0,10 \cdot 1,10 - 0,85 \cdot 0,45 = 7,09 \text{ m}^2$$

#### Kind

$$2,00 \cdot 3,26 + 2,79 \cdot 1,50 = 10,71 \text{ m}^2$$

#### Küche

$$3,60 \cdot 3,10 + 0,55 \cdot 2,30 = 12,43 \text{ m}^2$$

#### Bad

$$2,45 \cdot 2,16 + 1,44 \cdot 1,95 = 8,10 \text{ m}^2$$

#### WC

$$1,25 \cdot 3,47 = 4,34 \text{ m}^2$$

#### Diele

$$5,50 \cdot 1,25 + 1,20 \cdot 0,55 + 1,30 \cdot 0,55 - (0,55 \cdot 0,55) / 2 = 8,10 \text{ m}^2$$

#### Abstellraum

$$2,35 \cdot 1,30 = 3,05 \text{ m}^2$$

#### Balkon

$$(3,70 \cdot 3,50) / 2 = 6,47 \text{ m}^2$$

---

**Gesamtwohnfläche: 146,28 m<sup>2</sup>**

---

# Exposé - Grundrisse

## Übersicht / Eckdaten

|  |  |
|--|--|
| <b>Objekt</b>  | Eigentumswohnung   |
| <b>Preis</b>   | 425.000 €  |
| <b>Käuferprovision</b>   | keine, von privat  |
| <hr/>  |  |
| <b>Wohnungstyp</b>   | Penthouse Charakter  |
| <b>Wohnfläche ca.</b>  | 146 m <sup>2</sup>   |
| <b>Baujahr: Wohnung</b>  | 1992   |
| <b>Baujahr: Haus</b>   | 1932   |
| <b>Etage</b>   | 3.   |
| <b>Objektzustand</b>   | gepflegt   |
| <b>Ausstattung</b>   | gehoben  |
| <hr/>  |  |
| <b>Wohnräume</b>   |  |
| <b>Zimmer</b>  | 4  |
| 1 Elternschlafzimmer   |  |
| 1 Arbeits- oder Kinderzimmer   |  |
| 1 Esszimmer  |  |
| 1 Wohnzimmer   |  |
| <b>Badezimmer</b>  | 1  |
| <i>mit Badewanne und Bidet</i>   |  |
| <b>Gäste-WC mit Dusche</b>   | 1  |
| <b>Küche</b>   | 1  |
| <b>Haushaltsraum mit Wasseranschlüssen<br/>für Waschmaschine und Trockner<br/>&gt; Etagenheizung</b> | 1  |
| <b>Dachterrasse in Südlage, Gartenblick</b>  | 1  |
| <b>Spitzboden als Stauraum nutzbar</b>   | 1  |
| <b>Keller</b>  | 1  |
| <hr/>  |  |
| <b>Ausstattung</b>   |  |
| <b>Einbauküche</b>   | Marke Poggenpohl   |
| <b>Bodenbelag</b>  | Parkett und Granit   |
| <b>Einbauschränk Garderobe</b>   | Flur   |
| <b>Einbauschränke</b>  | im Arbeits- oder Kinderzimmer und<br>Ankleideflur zum Schlafzimmer |

# Exposé - Grundrisse

| Heizungsart / Baujahr                  |                                    |
|--|------------------------------------|
| Gas-Etagenheizung, III. OG, 1 WE       | 2021                               |
| <i>Haus Gas-Zentralheizung, 11 WE</i>  | <i>2018</i>                        |
| Energieträger                          | Erdgas E                           |
| Energieausweistyp                      | Verbrauchsausweis - ganzes Gebäude |
| Energiebedarf                          | 83,2 kWh                           |
| Energieeffizienzklasse                 | C                                  |
| Energieausweis: Ausstellungsdatum      | 26.06.2025                         |
| Energieausweis: gültig bis             | 25.06.2035                         |
| Letzte Modernisierung                  |                                    |
| Erneuerung der Dachterrasse            | 2019                               |
| neue Gas-Brennwerttherme               | 2021                               |
| Renovierung Gebäuderückseite           | 2025                               |
| aktuelles Hausgeld lt. Wirtschaftsplan |                                    |
|  | 269 €                              |
| Bezugsfrei                             |                                    |
|  | sofort, nach Vereinbarung          |