

# Exposé

## Wohnung in Essen

### Frisch sanierte 5 Zimmer Altbauwohnung



Objekt-Nr. OM-474044

#### Wohnung

Vermietung: **1.400 € + NK**

Ansprechpartner:  
Bürger Immobilien

45145 Essen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1911	Übernahme	ab Datum
Zimmer	5,00	Übernahmedatum	01.08.2026
Wohnfläche	111,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Energieträger	Strom	Badezimmer	2
Nebenkosten	365 €	Etage	1. OG

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese großzügige 5-Zimmer-Altbauwohnung im 1. Obergeschoss verbindet klassischen Altbaucharme mit viel Platz und einer alltagstauglichen Raumaufteilung.

Zur Verfügung stehen vier separate Zimmer, eine große Wohnküche sowie zwei Badezimmer.

Besonders praktisch sind die zusätzlichen Nischen in zwei der Zimmer. Diese schaffen zusätzlich abgetrennte Bereiche, die sich je nach Bedarf sehr gut als Homeoffice-Ecke, Leseplatz, Stauraum, Ankleidebereich oder gemütliche Sitznische nutzen lassen. Dadurch wirkt die Wohnung räumlich noch großzügiger und bietet mehr Nutzungsmöglichkeiten als ein klassischer Grundriss.

Die Wohnung wird frisch saniert übergeben. Besonders hervorzuheben sind die sanierten Echtholzdielen, die den klassischen Altbaucharakter der Wohnung unterstreichen. Hohe Decken, helle Räume und typische Altbaudetails sorgen zusätzlich für ein angenehmes Wohngefühl.

Den Bewohnerinnen und Bewohnern steht außerdem ein Gemeinschaftsgarten zur Mitbenutzung zur Verfügung.

## 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.

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller

## Sonstiges

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

Die Auswahl der neuen Mieterinnen und Mieter sowie der vertragliche Abschluss sollen daher möglichst noch im Juli 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:

- Möglicher Einzugstermin
- Anzahl der einziehenden Personen
- Beruflicher Hintergrund aller im Haushalt befindlicher Personen
- Netto-Haushaltseinkommen
- Art und Anzahl der im Haushalt lebenden Tiere
- Telefonnummer zur kurzfristigen Kontaktaufnahme

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



Zimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer



Arbeits/Lese-Nische



Bad (KI möbliert)

# Exposé - Galerie



Hausansicht



Schlafzimmer (KI möbliert)



Kinderzimmer (KI möbliert)

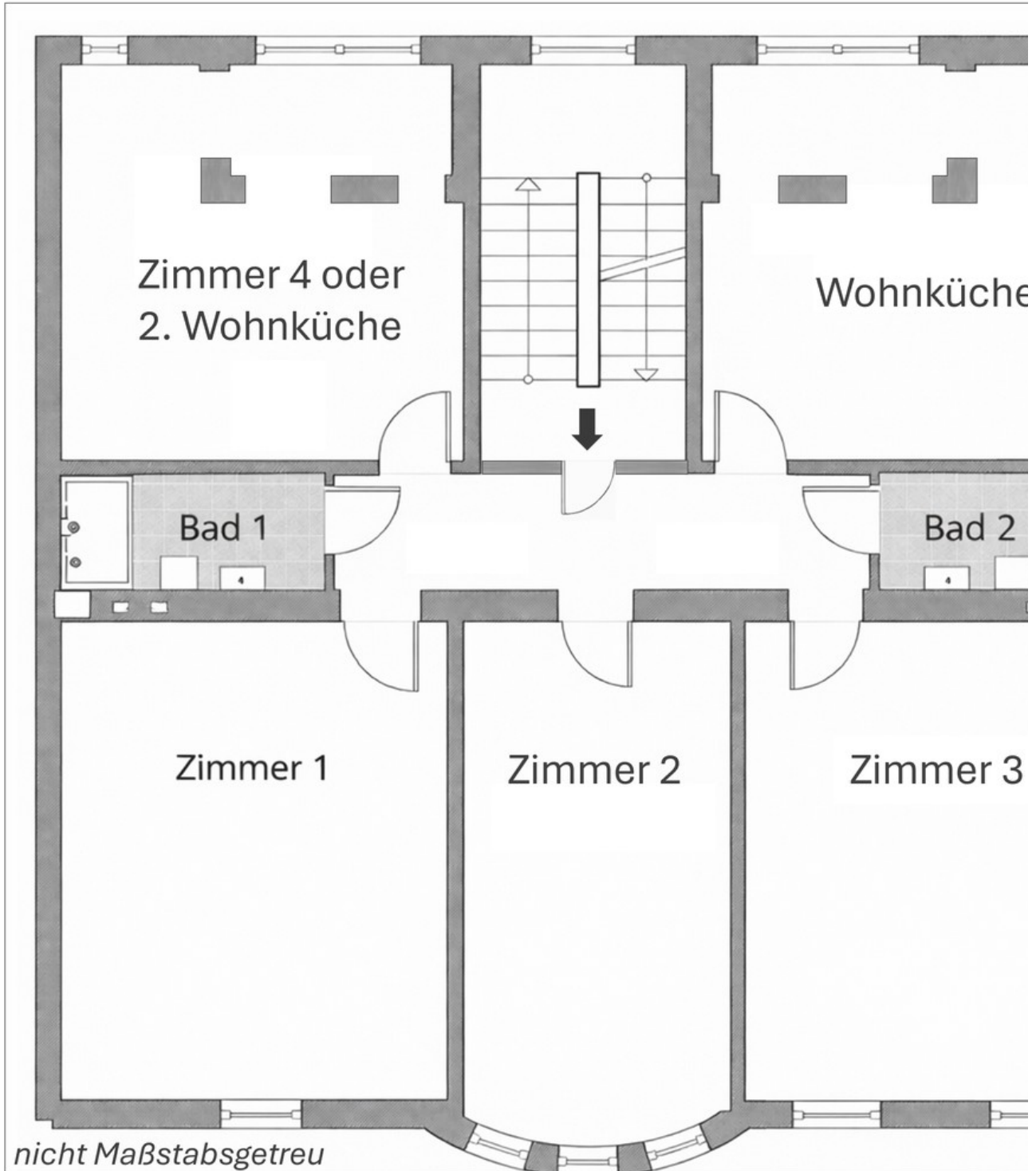
# Exposé - Galerie



Küche (KI möbliert)

# Exposé - Grundrisse

## Schematische Grundriss



Grundriss