



EIN ZUHAUSE, DAS BLEIBT.



Eigentumswohnung · Essen

Top Renditeobjekt mit eigenem Eingang nahe dem Uniklinikum und Essen-Rüttenscheid

WOHNFLÄCHE	ZIMMER	ETAGE	KAUFPREIS
Ca. 40m ²	1,5	EG	159.000 €

EXPOSÉ

Auf einen Blick

OBJEKTART Wohnung	BAUJAHR 1952	WOHNFLÄCHE Ca. 40 m²
ZIMMER 1,5	ENERGIEEFFIZIENZKLASSE D	VERFÜGBAR ab sofort

Die Essenz

Diese charmante Erdgeschosswohnung verbindet einen kompakten Grundriss mit einem überraschend wohnlichen, modernen Raumgefühl. Der eigene Eingang verleiht ihr einen angenehm privaten Charakter – fast wie ein kleines Zuhause für sich. 2023 vollständig erneuert, prägen klare Oberflächen, moderne Böden sowie eine zeitgemäße Küche und ein helles Tageslichtbad das Ambiente. Durch die Fenster fällt natürliches Licht in die Räume und schafft eine freundliche, ruhige Atmosphäre. Ein urbanes Refugium in gefragter Lage zwischen Uniklinikum und Rüttenscheid – zurückgezogen wohnen und dennoch mitten im Essener Stadtleben.



„Kompakt. Modern. Privat. – ein Refugium mit eigenem Eingang in gefragter Essener Lage.“

Wohnen mit Charakter

Raumgefühl, Materialien und Atmosphäre stehen hier im Mittelpunkt.

DAS RAUMGEFÜHL

Stilvoll modernisiert – kompakt wohnen mit Wohlfühlcharakter.

Der Wohnbereich präsentiert sich **modern, klar und angenehm wohnlich**. Helle Wandflächen und der warme Laminatboden schaffen eine ruhige Basis und lassen den kompakten Grundriss großzügiger wirken. Die natürliche Belichtung verleiht dem Raum eine freundliche Atmosphäre und unterstreicht den zeitgemäßen Charakter der 2023 vollständig erneuerten Wohnung. Fließende Übergänge zwischen Wohnen, Schlafen und der angrenzenden Küche sorgen für kurze Wege und ein unkompliziertes Wohngefühl. Die moderne Ausstattung fügt sich dabei zurückhaltend in das Gesamtbild ein. Zusammen mit dem eigenen Eingang entsteht ein hohes Maß an Privatheit – ein durchdachtes, urbanes Zuhause, das auf rund 40 m² Funktionalität und Behaglichkeit überzeugend miteinander verbindet.

DETAILS

- **Material:** Warmer Laminatboden kombiniert mit pflegeleichten Fliesen
- **Ausstattung:** Moderne Einbauküche und Tageslichtbad mit Dusche
- **Besonderheit:** Eigener Eingang für ein besonders privates Wohngefühl
- **Ausblick:** Blick ins ruhige, begrünte Umfeld aus dem Küchenbereich



Ausstattung & Highlights

01

ARCHITEKTUR

Kompakter Grundriss, eigener Eingang, modernisiertes Erdgeschoss

02

KÜCHE

Moderne Einbauküche, 2023 vollständig erneuert

03

LAGE

Uniklinikum, Messe, Rüttenscheid, Innenstadt in der Nähe

04

KOMFORT

Tageslichtbad mit Dusche, Keller, gehobene Ausstattung, bezugsfertig renoviert

Weitere Merkmale

✓ hochwertiger Bodenbelag

✓ Helle Räume

✓ Heizung Erdgas

✓ Rauchmelder

✓ Keller

✓ Highspeed Internet

Impressionen



Lage & Lebensqualität

Holsterhausen

Die Holsterhauser Straße verbindet auf angenehme Weise das Stadtleben mit kurzen Wegen ins Grüne. Rund um die Gemarkenstraße prägen kleine Geschäfte, Bäckereien, Gastronomie und der Wochenmarkt das nachbarschaftliche Leben – vieles für den täglichen Bedarf liegt direkt im Viertel. Holsterhausen selbst wirkt lebendig und gewachsen, ohne die ausgeprägte Szene-Atmosphäre des benachbarten Rüttenscheid zu kopieren.

Architektonisch bestimmen vor allem drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser und klassische Blockrandbebauung das Straßenbild. Typisch für den Stadtteil sind zudem begrünte Innenhöfe; ein großer Teil des Wohnungsbestands stammt aus den 1950er-Jahren und gibt Holsterhausen seinen charakteristischen, gewachsenen Stadtteilcharakter.

Für den Ausgleich im Grünen liegt mit dem Grugapark Essen eines der wichtigsten Naherholungsziele der Stadt südlich von Holsterhausen. Spaziergänge, Sport und entspannte Stunden im Grünen lassen sich damit ebenso gut in den Alltag integrieren wie ein Abstecher ins unmittelbar benachbarte Rüttenscheid.

Auch die Anbindung ist eine Stärke der Lage: Am Gemarkenplatz verkehren Stadtbahn und Straßenbahn; die U17 verbindet Holsterhausen direkt mit dem Essener Hauptbahnhof und der Margarethenhöhe. Gleichzeitig sorgen die zentralen Verkehrsachsen und die nahe A40 für kurze Wege mit dem Auto. Universitätsklinikum, Innenstadt, Rüttenscheid und weitere zentrale Ziele Essens sind dadurch schnell erreichbar.

ZENTRUM 5 Min.

BAHNHOF 5Min.

EINKAUFEN 1 Min.



Was die Lage besonders macht

ZENTRAL

Cafés, Kultur, kurze Wege

GRÜN

Parks, Natur, Ausflugsziele

VERNETZT

ÖPNV, Autobahn

Fakten, Energie & Kontakt

OBJEKTDATEN

Straße **Holsterhauser Str.**

Ort **45147 Essen**

Kaufpreis **159.000 €**

Provision **3,57 % inkl. MwSt.**

Wohnfläche **ca. 40 m²**

Baujahr **1952**

Zimmer **1,5**

Verfügbarkeit **ab sofort**

ENERGIE

Energieausweis **Verbrauch**

Endenergie **113,1 kWh/(m²·a)**

Effizienzklasse **D**

Energieträger **Erdgas**

ZUSATZ

Die Wohnung ist aktuell an Betreiber vermietet, die die Wohnung eigenständig als Airbnb-Unterkunft bewirtschaften und vermarkten.

Das bestehende Mietverhältnis sowie die derzeitige Nutzung können im Rahmen eines Verkaufs entsprechend berücksichtigt und näher erläutert werden.

IHR ANSPRECHPARTNER



Michael Wieczorek

Geschäftsführer

Tel: +49 1575 4218620

Email: hausverwaltung@tfc.immo

Adresse: Rudolf-Diesel-Straße 115, 46485 Wesel

BESICHTIGUNG

Nach Vereinbarung. Gerne präsentieren wir Ihnen diese Immobilie persönlich.