

# Exposé

## Wohnung in Essen

### 2-Zi-Wohnung mit Balkon in beliebter Lage von Essen-Holsterhausen



Objekt-Nr. OM-426388

#### Wohnung

Vermietung: **500 € + NK**

Ansprechpartner:  
Michael M.

Küntzelstr.53  
45147 Essen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1954	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.04.2026
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Strom	Badezimmer	1
Nebenkosten	85 €	Etage	1. OG
Mietsicherheit	1.250 €	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese ansprechend modernisierte 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine gelungene Kombination aus zeitgemäßem Wohnkomfort, durchdachtem Grundriss und einer äußerst gefragten ruhigen Lage im beliebten Essener Stadtteil Holsterhausen.

Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus in ruhiger Umgebung und bietet ein angenehmes Wohnambiente. Der helle Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank und sorgt für eine ruhige Rückzugsmöglichkeit mit Balkonzugang. Die separate Küche lässt sich individuell gestalten und bietet gute Stellflächen.

Dank der zentralen, aber dennoch ruhigen Lage in Holsterhausen sind Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Ärzte, Apotheken sowie Bus- und Bahnhaltestellen in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Essener Innenstadt und das Universitätsklinikum sind schnell zu erreichen.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder Berufspendler, die eine attraktive Wohnlage mit guter Infrastruktur zu schätzen wissen.

Highlights auf einen Blick:

- 2 Zimmer
- Balkon
- Helle, freundliche Räume
- Sehr beliebte Wohnlage in Holsterhausen

Ein Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

## Ausstattung

### Fußboden:

Parkett

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

## Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Holsterhausen in Essen – einer der gefragtesten Wohnlagen der Stadt. Holsterhausen verbindet urbanes Leben mit angenehmer Wohnruhe und zeichnet sich durch seine hervorragende Infrastruktur aus.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie zahlreiche Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem fußläufig erreichbar. Auch das Universitätsklinikum Essen sowie die Essener Innenstadt liegen nur wenige Minuten entfernt.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist ausgezeichnet: Mehrere Bus-, Straßenbahn- und U-Bahn-Linien sorgen für eine schnelle Verbindung in alle Stadtteile. Für Autofahrer besteht zudem eine gute Anbindung an die A40 und weitere überregionale Verkehrsachsen.

Trotz der zentralen Lage bietet das Wohnumfeld eine angenehme Ruhe und eignet sich ideal für alle, die stadtnah wohnen und dennoch entspannen möchten.

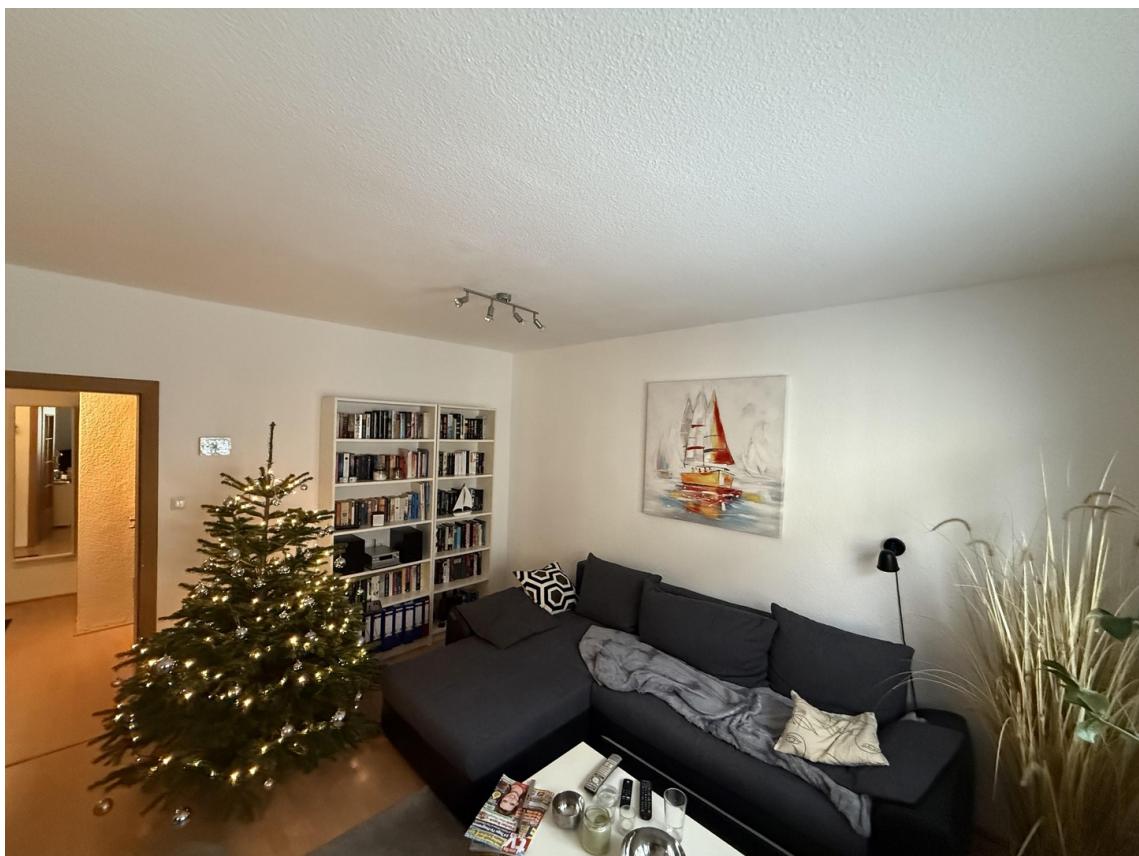
### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

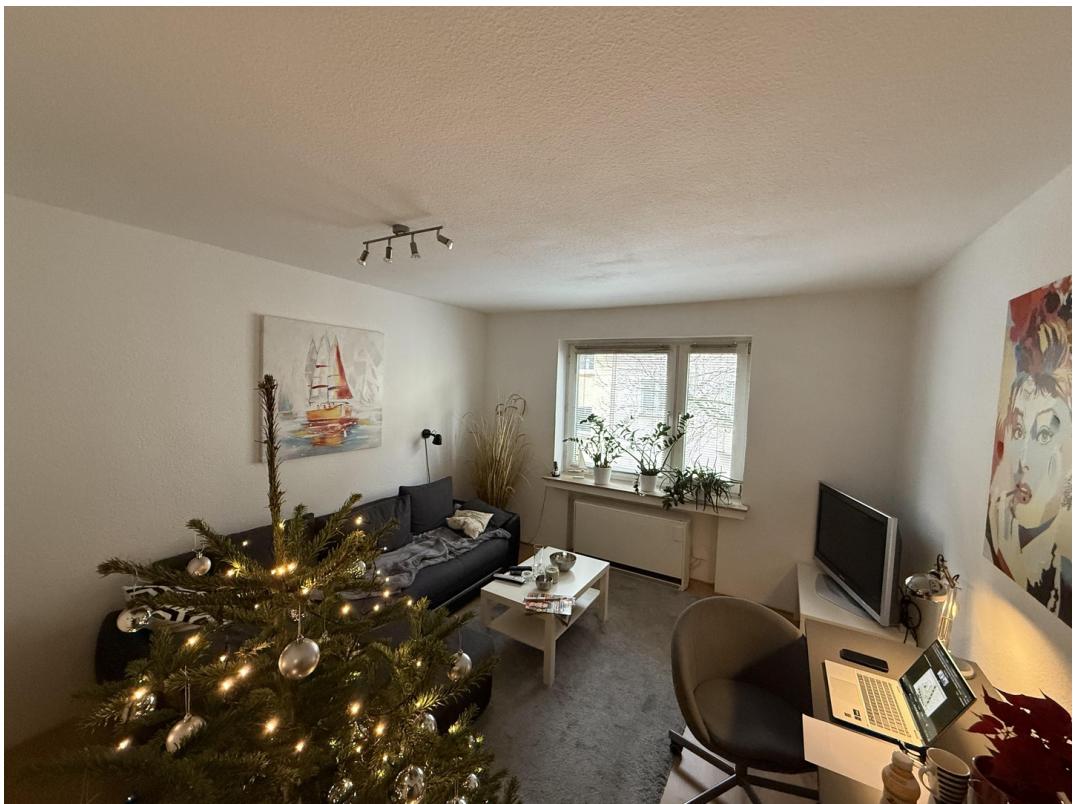
# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	174,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Wohnen



Balkon

# Exposé - Galerie



Schlafen

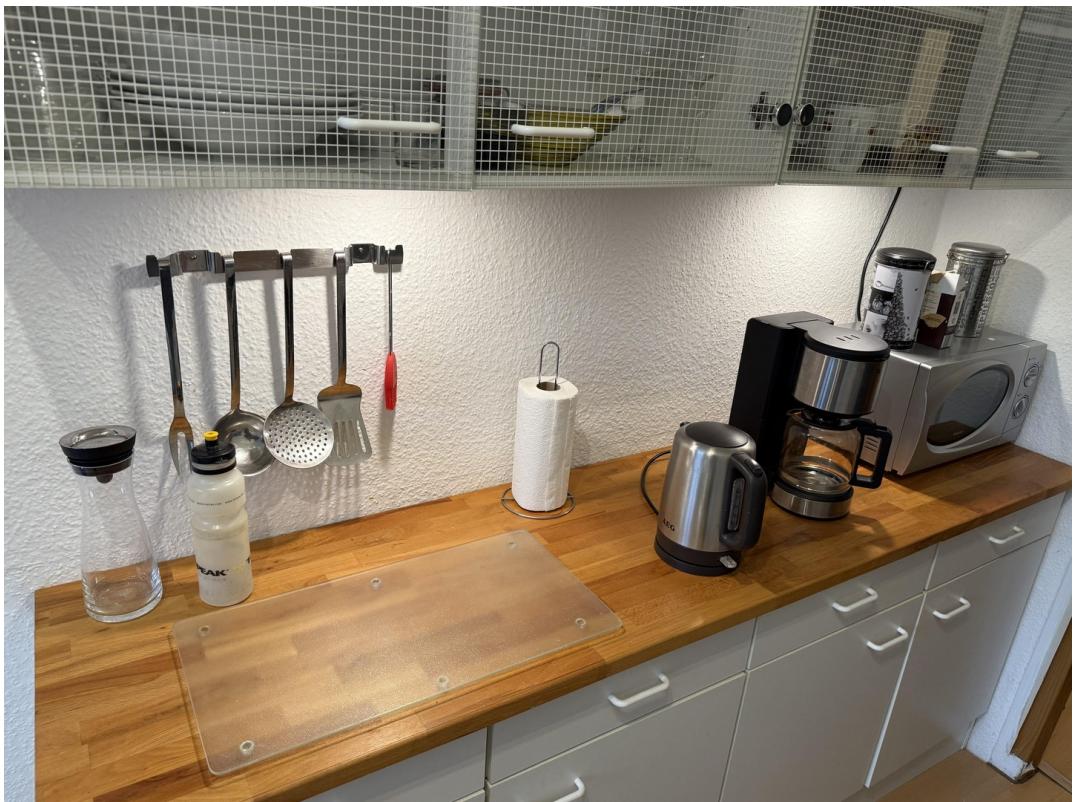


Bad

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

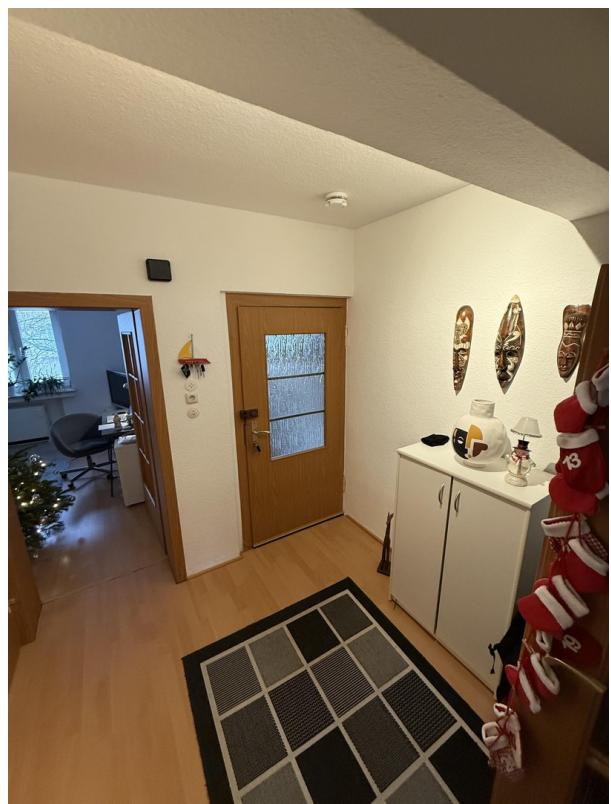
# Exposé - Galerie



Ausblick - Küche



Küche



Flur

# Exposé - Galerie



Flur