



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

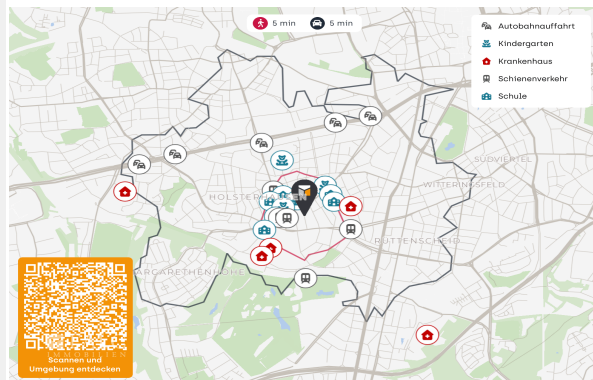
IMMOMANAGER



Top Angebot

* für den Käufer

FALC
IMMOBILIEN



Objektnummer FALC-RoKa-75658

Wohnglück trifft modernen Altbaucharme

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

159.999,00 €
3,57% inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	74,0 m²
Grundstücksfläche	1.308,0 m²
Gesamtfläche	423,0 m²
Anzahl Zimmer	2,5
Anzahl Schlafzimmer	1,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Baujahr	1935
Zustand	Teil/Vollrenoviert
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Wanne
Heizungsart	Fernwärme
Befuerung	Fernwärme
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	15.12.2031
Energiekennwert	91.7 kWh/(m²*a)
Energieträger	Fernwärme
Energieeffizienzklasse	C
Ausstelldatum	15.12.2021
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Der Stadtteil Holsterhausen verdankt seinen Namen seiner einstigen Lage am Waldrand – „Die am Holze hausten“.

Heute präsentiert sich Holsterhausen als beliebtes, überwiegend wohngeprägtes Viertel mit hervorragender Infrastruktur und optimaler Verkehrsanbindung.

Durch seine zentrale Position zwischen der Essener Innenstadt und den äußeren Stadtteilen zählt Holsterhausen zu den gefragtesten Wohnlagen der Stadt. Besonders die unmittelbare Nähe zum lebendigen Stadtteil Rüttenscheid macht die Lage attraktiv.

Das Herzstück des Viertels bildet die Gemarkenstraße – eine charmante Einkaufsmeile mit vielfältigen Geschäften, Cafés und Restaurants. Rund um die Kirche mit ihrem kleinen Platz finden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie zur Universitätsklinik Essen ist ausgezeichnet. Wer nach Entspannung vom Stadttrubel sucht, findet in der Umgebung zahlreiche grüne Rückzugsorte: Neben dem bekannten Grugapark laden auch die Margaretenhöhe und das idyllische Nachtigallental zu Spaziergängen ein.

Eine ausgebautе ehemalige Bahntrasse bietet zudem ideale Bedingungen für ausgedehnte Rad- und Wandertouren – von Holsterhausen aus gelangt man bequem bis nach Mülheim oder Bochum

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Im Erdgeschoss eines äußerst gepflegten Hauses aus dem Jahr 1935 befindet sich diese geschmackvoll gestaltete Wohnung, die klassischen Altbaufair mit zeitgemäßem Wohnkomfort vereint. Durch die Renovierung im Jahr 2022 präsentiert sich das Objekt in einem hellen, modernen und einladenden Ambiente.

Auf rund 74 m² Wohnfläche erwarten Sie ein großzügiges Schlafzimmer, ein freundliches Wohnzimmer, eine offene und geräumige Wohnküche sowie ein modernes Badezimmer mit Badewanne.

Aktuell ist die Wohnung für eine monatliche Nettokaltmiete von 517 € vermietet, was sie zu einer Option für Kapitalanleger macht. Ein großer Kellerraum und eine gemeinschaftliche Waschküche ergänzen das Angebot.

Der charmante Altbaucharakter wurde liebevoll erhalten und harmonisch mit moderner Ausstattung kombiniert – perfekt geeignet für Singles oder junge Paare, die das urbane Leben in zentraler Lage schätzen.

In unmittelbarer Nähe befinden sich das Universitätsklinikum, das Landgericht, der Grugapark sowie die Messe – ideal für alle, die kurze Wege bevorzugen.

Haben Sie Interesse an dieser besonderen Immobilie?

Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme und vereinbaren gern einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine geschmackvolle Kombination aus historischem Charme und guter Ausstattung. Im Zuge der umfangreichen Renovierung im Jahr 2022 wurde besonderer Wert auf hochwertige Materialien und ein stimmiges Gesamtkonzept gelegt.

Bodenbeläge:

In den Wohn- und Schlafräumen wurde ein eleganter, heller Vinylboden in Holzoptik verlegt, der eine warme Atmosphäre schafft und zugleich pflegeleicht ist. Küche und Badezimmer sind mit modernen, großformatigen Fliesen ausgestattet.

Wände & Decken:

Alle Räume präsentieren sich in hellen, neutralen Farbtönen und sind frisch gestrichen. Die hohen Decken und stilvollen Stuckelemente unterstreichen den typischen Altbaucharakter.

Küche:

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Die großzügige Wohnküche bietet ausreichend Platz für einen Essbereich und ist mit zeitgemäßen Anschlüssen ausgestattet. Hier lässt sich der Wohnraum offen und kommunikativ gestalten.

Badezimmer:

Das moderne Badezimmer verfügt über eine Badewanne, ein WC sowie hochwertige Sanitärelemente. Dezenste Fliesen in modernen Farbtönen verleihen dem Raum ein harmonisches und gepflegtes Erscheinungsbild.

Fenster & Türen:

Doppelt verglaste Kunststofffenster sorgen für gute Wärmedämmung und Schallschutz. Die Innentüren wurden teilweise erneuert und fügen sich harmonisch in das moderne Design ein.

Heizung:

Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Gasheizung, die eine effiziente und gleichmäßige Wärmeverteilung gewährleistet.

Zusätzliche Ausstattung:

Großzügiger Kellerraum mit viel Stauraum

Gemeinschaftliche Waschküche

Gepflegtes Treppenhaus und ansprechendes Wohnumfeld

Diese gelungene Mischung aus klassischer Altbauarchitektur und moderner Ausstattung macht die Wohnung besonders attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6:00 - 22:00 Uhr persönlich zur Seite! Über 70.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

FALC Immobilien Essen

Robin Kaiser

Mobil (Mo. – Fr. | 8:00 - 19:00 Uhr): 0176 22251995

Hotline (Mo. – So. | 6:00 - 22:00 Uhr): 0800 646 0 646

BITTE SENDEN SIE UNS UNBEDINGT EINE SCHRIFTLICHE KONTAKTANFRAGE UND LADEN DAS EXPOSÉ HERUNTER, BEVOR SIE TELEFONISCHEN KONTAKT ZU UNS AUFNEHMEN, DA WIR IHRE ANFRAGE ANSONSTEN NICHT ZUORDNEN KÖNNEN!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

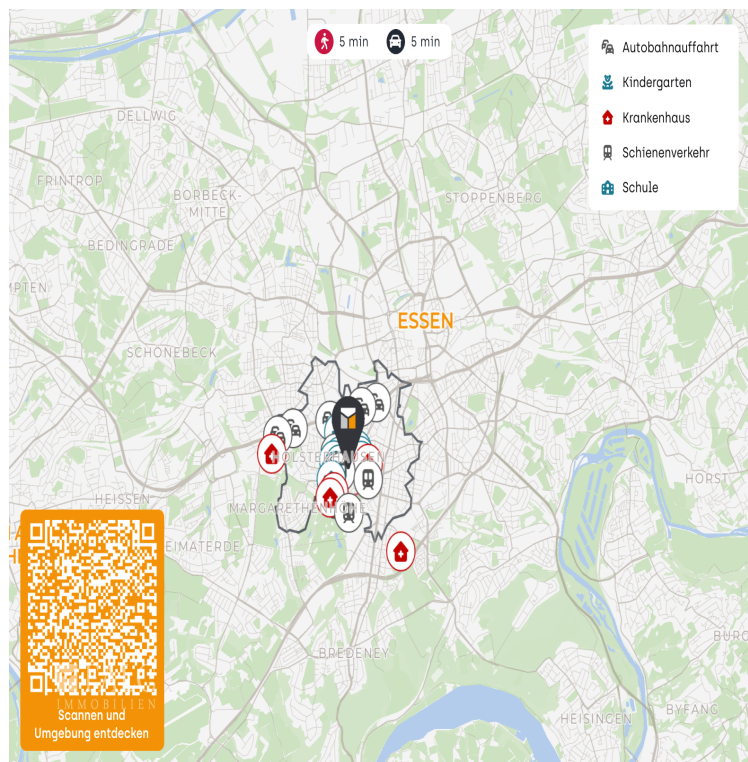
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)