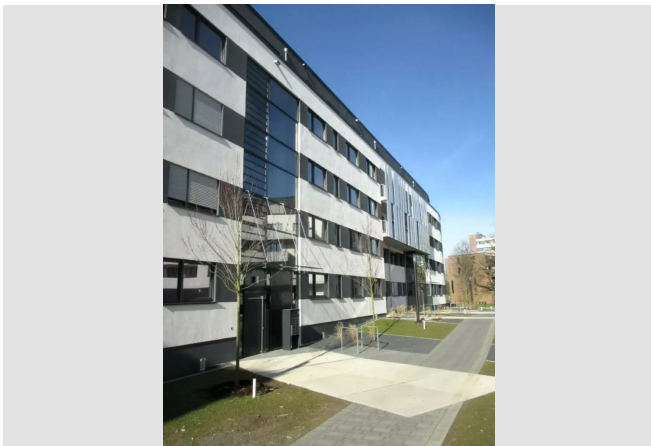


## Wohnen in Stadtnähe



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Katrin Peter**

Johanniskirchstr. 76  
45329 Essen  
Telefon: 0201 36404-26518

**VIVAWEST Wohnen GmbH**

Nordsternplatz 1  
45889 Gelsenkirchen  
[www.vivawest.de](http://www.vivawest.de)

### AUSSTATTUNG

- Aufzug
- Dusche
- Garage / Stellplatz
- Keller
- Einbauküche
- rollstuhl-geeignet

### ENERGIEAUSWEIS

- Energieausweistyp: Bedarfsausweis
- Energieeffizienzklasse: B
- Heizungsart: Fernwärme
- wesentlicher Energieträger: Fernwärme
- Endenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

### IHR OBJEKT

Bargmannstraße 13  
45127 Essen

Zimmer	2
Wohnfläche ca.	78 m <sup>2</sup>
Geschoss	4 von 5
Bezugsfrei ab	28.02.2025

Kaltmiete	976,00 €
+ Nebenkosten	253,00 €
inkl. Heizkosten	92,00 €
Gesamtmiete	1.321,00 €
Kaution	2.778 €

Expose-Nr.	1801-41-M
------------	-----------



## OBJEKTBESCHREIBUNG

Exklusiver Neubau in grüner Lage fußläufig zur Innenstadt.

Nach dem Absenden des Kontaktformulars nehmen wir per E-Mail Kontakt mit Ihnen auf. Wir bitten Sie, Ihre Daten über den in der E-Mail enthaltenen Link zu vervollständigen und zu bestätigen.

Kontaktieren Sie uns auch über den Messenger auf Ihrem Smartphone. Schreiben Sie uns die Objekt-ID „1801-41-M“ in WhatsApp an 0209 380-11000, in Telegram an VivawestWohnen, in Threema an \*VWCHAT oder in Signal an 0151 72777077. Alternativ können Sie Ihre Wohnungsanfrage auch an unseren Chatbot VIBO auf unserer Homepage richten.

## LAGE

Seit 2010 entsteht in exklusiver Lage auf einem etwa 13 Hektar großen Areal zwischen Essener Innenstadt und Universität ein Viertel zum Wohnen, Arbeiten und Erholen: Die grüne Mitte Essen. Wo einst Güterzüge be- und entladen wurden, entsteht ein lebendiges, urbanes und grünes Quartier, das das Bild der Ruhrgebietsstadt prägen wird. Das Quartier überzeugt durch weitläufige Grün- und Wasserflächen, umgeben von moderner Architektur. Eine grüne und ruhige Oase – abgeschirmt vom pulsierenden Großstadtleben, aber dennoch mittendrin.

Die Lage kann also nicht besser sein: Innenstadtnah und im Grünen. Für eine hohe Aufenthaltsqualität und Entspannung sorgen im Quartier Limbecker Höfe die Grün- und Wasserflächen zwischen den Wohngebäuden. Die Architektur der Häuser, die Ausstattung der Wohnungen sowie die Gestaltung der Außenanlagen fügen sich in das Gesamtkonzept der Stadt Essen zur Entwicklung der nördlichen Innenstadt ein.

Aufgrund der zentralen Lage des Standortes sind die infrastrukturellen Gegebenheiten optimal: sowie Gastronomie, Apotheke, Ärzte, Kirchen, Schulen, Kindergärten und -tagesstätten sind fußläufig erreichbar. - gute Anbindung an den ÖPNV, die Haltestelle Berliner Platz, einer der wichtigsten Knotenpunkte des öffentlichen Personennahverkehrs in Essen ist fußläufig in 3 Min zu erreichen -Hauptbahnhof mit ÖPNV oder PKW in ca. 6 Minuten zu erreichen A40, A42 sowie A52, dem gesamten Stadtgebiet, wie z.B. der Baldeneysee, der Stadtwald oder der grüne Rad- und Wander-Highway „Rheinische Bahn, der direkt am Universitätsviertel - Grüne Mitte Essen beginnt, laden zur Erholung, Freizeit oder sportlichen Aktivitäten ein.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Diese exklusive 2-Zimmer verfügt folgende komfortable Ausstattung:

- barrierefrei
- Wohnung mit Balkon südliche Ausrichtung
- Badezimmer mit bodengleicher Dusche inkl. Glasabtrennung
- hochwertige Einbauküche
- Schlafzimmer
- großzügiges Wohnzimmer
- praktische Abstellkammer
- Wände mit einer weiß gestrichenen Malervlies-Tapezierung
- Parkettböden in allen Wohn- und Schlafräumen
- Fußbodenheizung
- kontrollierte Wohnraumlüftung
- bodentiefe Fenstern im Wohnbereich
- elektrische Rollläden

## SONSTIGES

Neben attraktivem Wohnraum bieten wir Ihnen folgende Serviceleistungen:

- Persönliche Ansprechpartner in Ihrem Kundencenter vor Ort
- Reparaturservice: einfache und unkomplizierte Meldung von kleineren Schäden mit direkter Terminvereinbarung
- Schnee- und Glatteisbeseitigung
- Pflege der Außenanlagen

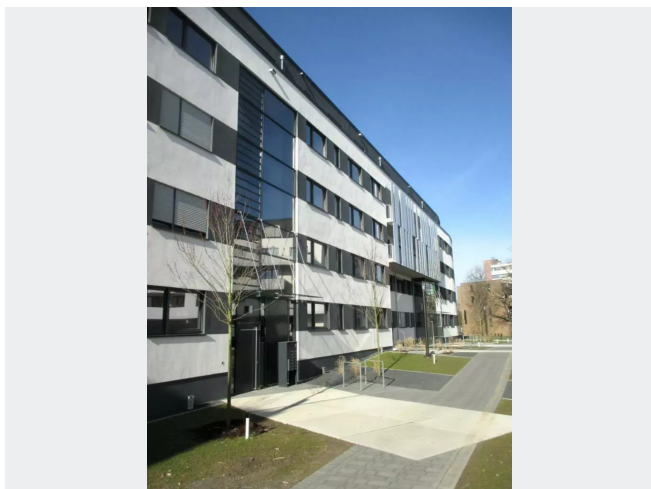
Unsere optionalen Zusatzleistungen:

- Multimediaanschluss: Internet, Telefonie sowie eine Vielzahl in- und ausländische Fernsehsender bei unserem Partner Vodafone
- exklusiver und dauerhaft günstiger Spezialtarif VIVAWEST Ökostrom bei unserem Partner R(H)EINPOWER

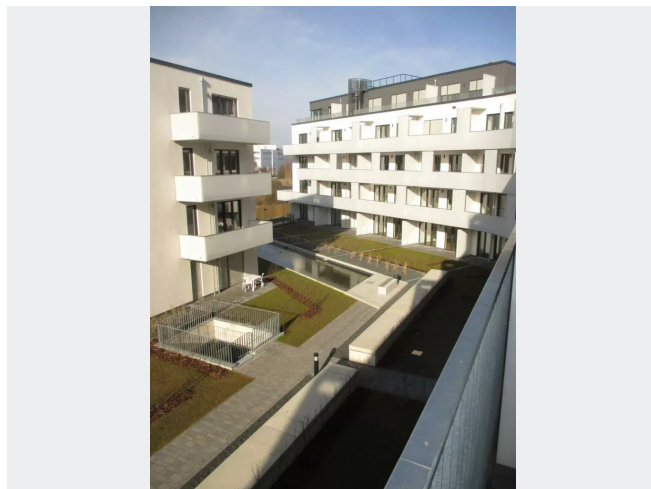
Wir verfügen über 120.000 Wohnungen in 100 Städten von der Singlewohnung bis zum geräumigen Zuhause für Familien mit unterschiedlichen Ansprüchen und in allen Lebensphasen. Sprechen Sie uns an, wir machen Ihnen ein individuelles Angebot.

Eine aufrichtige und faire Behandlung unserer Kunden und ein transparenter Vermietungsprozess sind uns wichtig. Unter [www.vivawest.de/vermietungsversprechen](http://www.vivawest.de/vermietungsversprechen) finden Sie unser VIVAWEST Vermietungsversprechen an Sie!

## BILDER



Aussenansicht

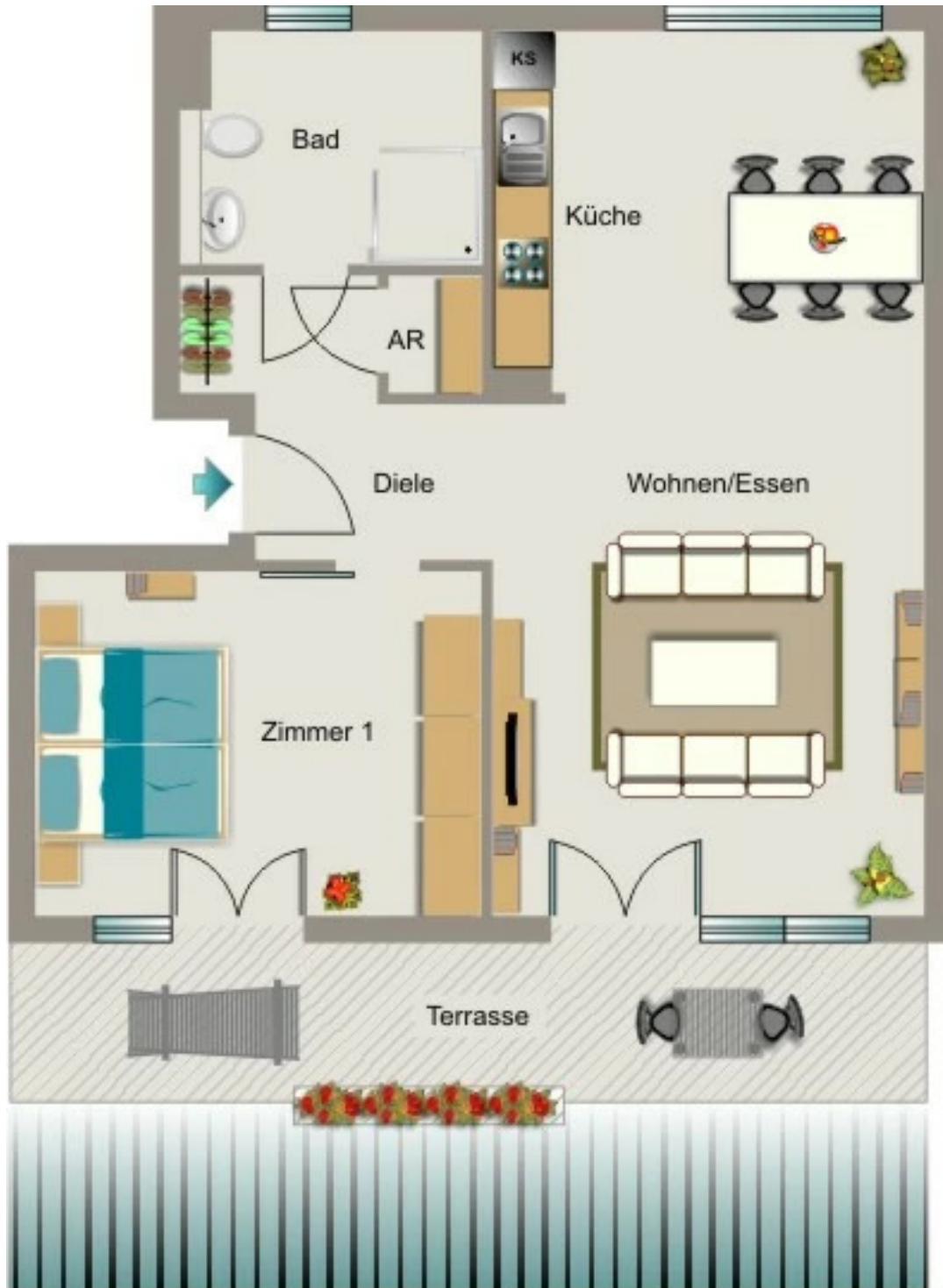


Aussenanlage

An advertisement for Vivawest Wohnen. It features a man with a beard and curly hair, wearing a brown sweater, sitting on a grey sofa and smiling while looking at his smartphone. The background is a bright, modern living room. A blue circular callout bubble contains the text "Per Chat zur neuen Wohnung!". Below the man, the text "JEDERZEIT UND ÜBERALL!" is written in large, bold, white letters. Underneath this, there are four contact options: a WhatsApp icon with the number "0209 380-11000", a Telegram icon with "VivawestWohnen", a WhatsApp icon with "0151 72777077", and a Telegram icon with "VIVWCHAT". Below these, it says "Chatbot VIBO" and "Weitere Infos in der Objektbeschreibung". At the bottom left is the website "www.vivawest.de" and at the bottom right is the Vivawest logo and name.

Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Freizeit, Kultur, Tourismus

SimRacing Center Essen Rooftop Bar- powered by ADAC Nordrhein e.V.	121 m
Fachbibliothek MNT	176 m
Gelbe Cafete, Campus Essen	191 m
Grüne Mitte Essen	208 m
Pizzeria Pasta	209 m
... und 254 weitere	

### Einkaufen

Rewe	301 m
Hosselmann	313 m
Flashy Donuts Limbecker Platz Essen	317 m
Magic Donuts Essen	318 m
Eis-Café Konditorei Perfekt	347 m
... und 39 weitere	

### Sonstiges

Sparkasse Essen - Geldautomat	145 m
Postbank	327 m
Post Briefkasten	328 m
Tabac & co	359 m
Geldautomat Euro Bank	367 m
... und 26 weitere	

### Bildung

Zugang Gebäude V15	165 m
CIVES School	344 m
Kath. Kindergarten und Hort St.Marien	412 m
Leder Berensen	416 m
Kinder- und Familienzentrum BLAUER ELEFANT Stadtmitte	475 m
... und 28 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Prof. Dr. rer. nat. Wolfgang Haupt	169 m
nuklear medizin essen	335 m
Prof. Dr. med. Detlef Moka	335 m
PLUSPUNKT APOTHEKE IM CENTER LIMBECKER PLATZ	355 m
Zahnarztpraxis Dr. Herold & Kollegen	419 m
... und 91 weitere	

### Auto und Verkehr

CAMPUS KFZ-SERVICE	277 m
Berliner Platz	329 m
Hertz - Essen,IKEA	358 m
alltours	359 m
Wasch TT	407 m
... und 63 weitere	