www.pro-casa.com

IHR FACHMAKLER FÜR REVITALISIERTE UND BESONDERE IMMOBILIEN.

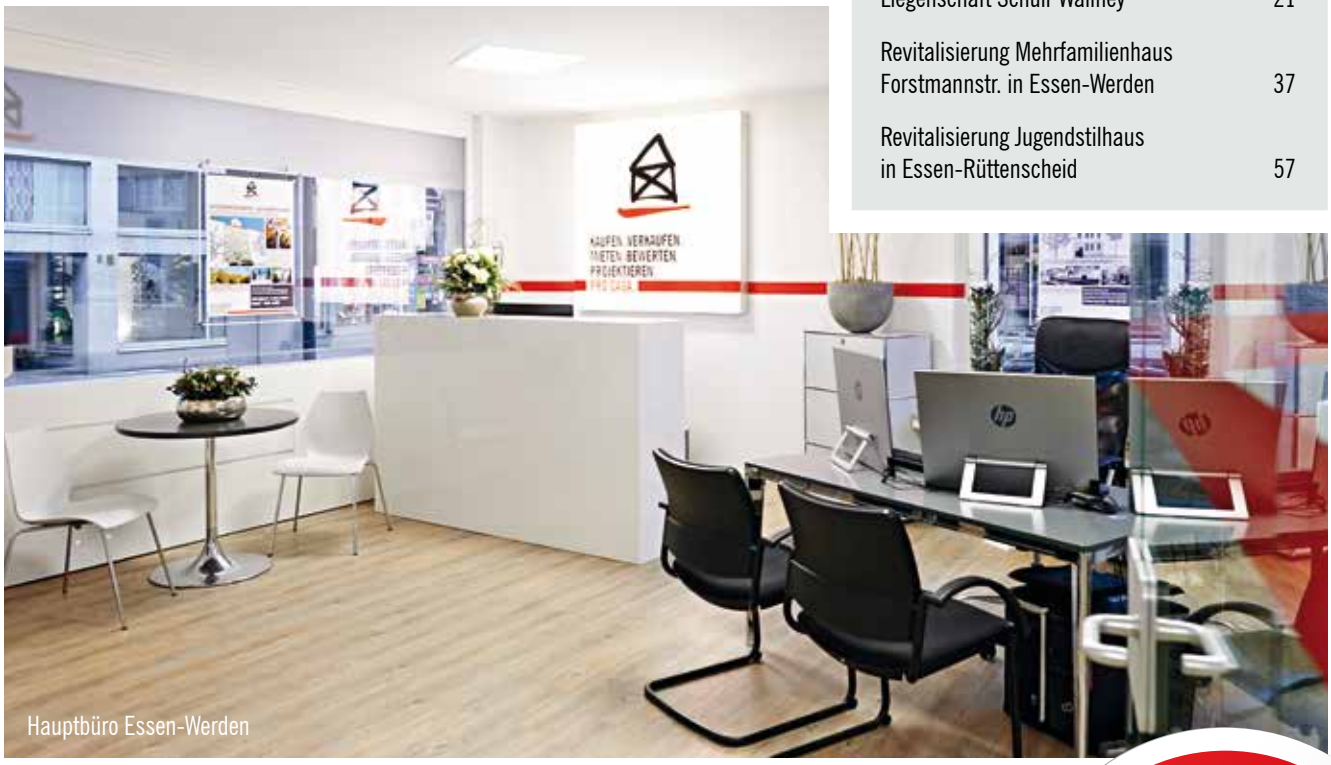
SEIT 1996
IHR PARTNER
FÜR IMMOBILIEN
PLANUNG UN
UMSETZU

KAUFEN. VERKAUFEN.
VERMIETEN. BEWERTEN.
PROJEKTIEREN.

PRO-CASA.COM

HOCHWERTIGE UND QUALIFIZIERTE VERMARKTUNGSKONZEPTE MIT

RENDITESTARKEM ERGEBNIS ENTSTEHEN MIT IHREM FACHMAKLER GEMEINSAM.



Hauptbüro Essen-Werden

Inhalt	Seite
Vorwort	3
Marktgerechte Kommunikation	4
Liegenschaft Wassermühle	5
Liegenschaft Schuir Wallney	21
Revitalisierung Mehrfamilienhaus Forstmannstr. in Essen-Werden	37
Revitalisierung Jugendstilhaus in Essen-Rüttenscheid	57

SEIT 1996
IHR PARTNER FÜR IMMOBILIEN PLANUNG UN UMSETZU

www.pro-casa.com

PRO CASA IMMOBILIEN GMBH

Brückstr. 15-17 | 45239 Essen-Werden

T +49 201 450 490 | F +49 201 450 49 29

E-Mail info@pro-casa.com

JEDE IMMOBILIE HAT SEINE
EIGENE GESCHICHTE.

Bereits 1996, als Pro Casa Immobilien erstmals seine Pforten öffnet, habe ich erkannt, dass es um mehr geht als nur Immobilien zu verkaufen. Immobilien sind soviel mehr als nur Steine und Mörtel. Sie als Immobilienbesitzer kennen genau den Wert – auch den immateriellen – Ihres Objekts.

Mein Team und ich wissen um die Macht der Persönlichkeit Ihrer Immobilie. Kein Haus, keine Wohnung, kein Grundstück ist wie das andere - daher ist unsere Vermarktungsstrategie persönlicher und individueller. Wir nehmen uns Zeit, hören gut zu und sehen genau hin.

Das Ergebnis ist eine anspruchsvolle und gewinnbringende Vermarktungsstrategie für Ihre persönliche ganz besondere Immobilie – und der erzielte Preis wird dem gerecht.

Wenn Sie verkaufen möchten, erzählen Sie uns Ihre Geschichte und stellen uns Ihre Immobilie vor – Wir von Pro Casa Immobilien finden zielsicher und schnellstmöglich den richtigen Interessenten. Geben Sie Ihre Immobilie in gute Hände und erfreuen sich an einem perfekten Ergebnis.

Beste Grüße
Ihr Christian Kirchholtes mit Team

Alle Informationen auch im Internet.
Einfach per Smartphone-App den QR-Code einlesen.

MARKTGERECHTE KOMMUNIKATION MIT MAXIMALEM ERGEBNIS.

Bestandsimmobilien mit gewünschtem Ergebnis vermarkten

Um das Maximum zu erreichen wird Ihre Immobilie professionell mit zielgerichteten Marketingmaßnahmen in Szene gesetzt.

Im persönlichen Kontakt definieren wir gemeinsam Ihre individuellen Renditewünsche und erarbeiten eine Strategie um dieses Ergebnis schnellstmöglichst zu erreichen. Neben Ihren Unterlagen sehen wir uns Ihr Objekt bei einer Begehung vor Ort an. So bekommen wir ein genaues Bild von Ihrer Immobilie und Ihren Besonderheiten. Historische Substanzen, eine Familiengeschichte oder ein kleines Detail sind neben den Fakten wie Quadratmeter, Kaufpreis und Lage ebenso wichtig für den erfolgreichen Verkauf.

Sind Sie Eigentümer einer in die Jahre gekommenen Immobilie?
Dann beraten wir Sie hinsichtlich eines möglichen Verkaufs oder wir steigern erheblich den Wert Ihres Hauses durch eine Projektierung.

Aktuelle Revitalisierungs-Projekte
einfach per Smartphone-App
den QR-Code einlesen.

Tipp: Pro Casa kauft, als Unternehmen, auch sanierungsbedürftige Immobilien direkt an.

Auf Basis einer gemeinsam definierten Zielsetzung, erarbeiten wir individuell die Besonderheiten Ihrer Immobilie heraus und gestalten zielgerichtete, mit Ihnen abgestimmte, Marketingmaßnahmen, wie:

- aufmerksamkeitsstarke Inserate
- Bauschilder, 3,40 x 1,73 m
- hochwertige Exposés, 21 x 21 cm
- Präsentationen auf Messen und bei Banken
- Roll-Up, 1,0 x 2,0 m
- Ankündigungs-Poster, A1 und A2
- Drohnenflug
- Aufbereitung und Digitalisierung der Unterlagen
- Aufnahme in unsere Objektliste, on- und offline
- 3D Visualisierungen
- zielgerichtete und persönliche Ansprache von Interessenten
- professionelle Fotoaufnahmen Ihrer Immobilie

Nachfolgend finden Sie gesammelt ein paar Beispiele umgesetzter Exposés.
Viel Vergnügen beim Stöbern!

www.pro-casa.com

45133 ESSEN-SCHUIR, UNTERBREDENEY – OBJEKT-NR. 3250

HISTORISCHE WASSERMÜHLE MIT MÜHLTEICH UND HERRLICHER PARKANLAGE

EXPOSÉ

EIN ANWESEN MIT UNENDLICHEN MÖGLICHKEITEN.

*__Angebotsbedingungen:__ Der Makler arbeitet als Nachweismakler. Der Provisionsanspruch des Maklers entsteht durch die Nennung der Objektanschrift und die Anschrift des Verkäufers. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an den Makler eine anteilige Käuferprovision in Höhe von 4,76 % einschl. 19 % Mehrwertsteuer. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Die Provision ist fällig und zahlbar am Tage der Urkunde. Alle Angaben sind nach bestem Wissen und gewissen gemacht und beruhen auf den Angaben des Eigentümers. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Makler haftet nicht für Irrtümer oder Schriftfehler. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Objektart:	ländliches Anwesen (Baudenkmal)	**Baujahr:**	1827
Geschosse:	2,5	**Heizung:**	Wärmepumpenheizung
Zimmer:	7	**Zustand:**	komplett und aufwändig modernisiert
Wohnfläche:	ca. 240 m²		
Nutzfläche:	ca. 200 m²	**Frei ab:**	nach Vereinbarung
Grundstück:	ca. 5.970 m²	**Garage/Stellplatz:**	2/2

RARITÄT FÜR NATURLIEBHABER – MIT VIEL PLATZ FÜR IHRE TRÄUME.

Die zum Kauf angebotene Wassermühle ist eine echte Rarität! Eingebettet in eine zauberhafte Landschaft befindet sich das wunderschöne Anwesen in einem ca. 5970 m² großen Garten mit Mühlteich und altem Baumbestand. Obwohl man in nur wenigen Minuten in Werden, Kettwig oder Bredeney ist, hat man hier im Ruthertal das Gefühl von herrlicher Ruhe und Abgeschiedenheit, man ist von purer Natur umgeben.

Das charmante Refugium verfügt aufgrund seiner Größe, seiner Aufteilung und seiner Lage über viele Nutzungsmöglichkeiten. Es ist ideal für Interessenten, welche Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten, für eine große Familie oder für anspruchsvolle Naturliebhaber.

Film ab. Hier beginnt bereits Ihre Besichtigung!
Der QR-Code verlinkt auf einen Rundflug übers Anwesen.

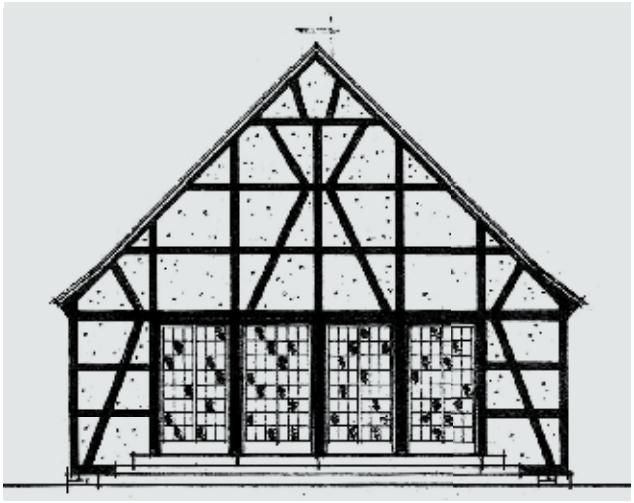
ORIGINAL MÜHLRAD

GROSSER WOHNTRAUM MIT GALERIE

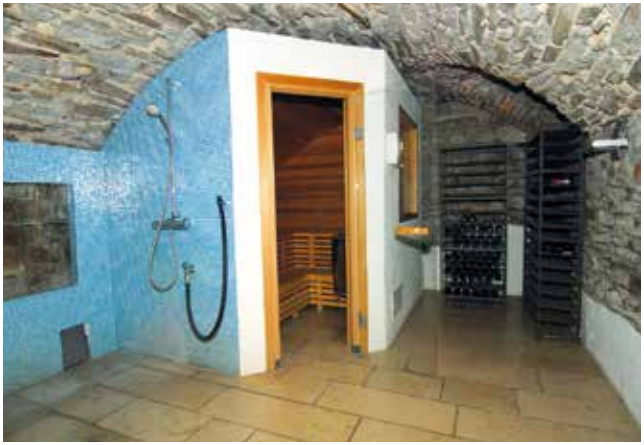
DIE GROSSZÜGIGKEIT DER NATUR WIRD INNEN FORTGEFÜHRT.

Das Ensemble besteht aus der alten Mühle, einem Nebengebäude mit Garagen, einem Glashaus sowie einem Gartenhaus. Das größte und markanteste Gebäude ist die alte Mühle selbst. 1827 erbaut, wurde sie in den vergangenen Jahren sorgfältig und mit viel Geschmack in ein echtes Juwel verwandelt. Hier stehen ca. 240 m^2 Wohnfläche zur Verfügung. Die aufwändigen und geschmackssicheren Modernisierungen der letzten Jahre haben das historische Gebäude (mit Mühlrad!) nicht nur architektonisch auf einen besonderen Standard gebracht. Eine moderne Erdwärmepumpe versorgt das Anwesen zu extrem günstigen Konditionen mit Wärme. In einem Nebengebäude befinden sich eine Doppelgarage sowie ein Abstellraum. Das vorhandene Glashaus kann als Wintergarten oder auch als „Partyzone“ genutzt werden. Die weitläufige Parkanlage sowie der wunderschöne Mühlteich mit Steg sind geschmackvoll angelegt und sehr gepflegt - ein echtes Paradies!

OB AM KAMIN, DEM GROSSZÜGIGEN ESSBEREICH ODER DER GERÄUMIGEN KÜCHE – GESELLIGKEIT HAT HIER IHREN PLATZ.

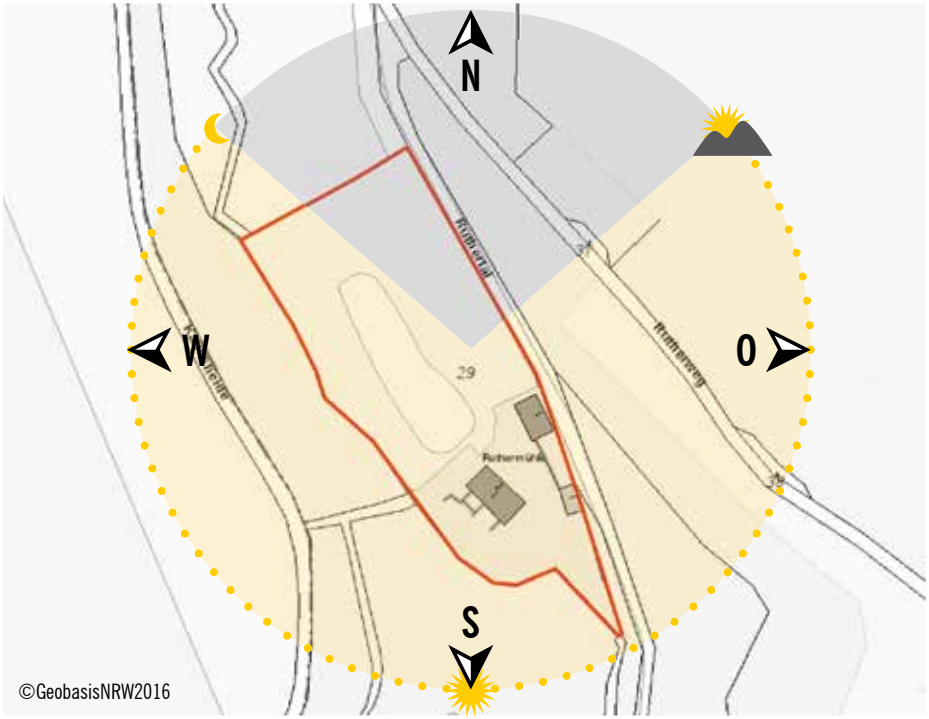


WOHLFÜHLAMBIENTE INNEN UND AUSSEN



IHRE NEUE WOHNLAGE.

Die zum Kauf angebotene, historische Wassermühle befindet sich auf einem wunderschönen, ca. 5.970 m² großen Areal im grünen Schuir welches auch Unterbredeney genannt wird. Schuir ist das ländlich geprägte Gebiet zwischen Kettwig, Bredeney und Werden. Hier ist man mitten in der schönen Natur! Bauernhöfe, Reitställe aber auch umfangreiche Waldgebiete liegen in unmittelbarer Umgebung. Direkt vor der Haustür erstrecken sich ausgedehnte Wanderwege bis nach Kettwig, Werden und Bredeney. Geschäfte des täglichen Bedarfs, u.a. eine Bäckerei und ein Supermarkt, befinden sich nur wenige Minuten entfernt. Der historische Stadtkern Werdens ist nur ca. 2 Kilometer entfernt. Die pittoresken Häuser mit ihren netten Geschäften, Boutiquen, Restaurants und Cafés bieten ein ganz besonderes Lebensgefühl. Der Ortsteil Kettwig hat ebenfalls eine schöne,

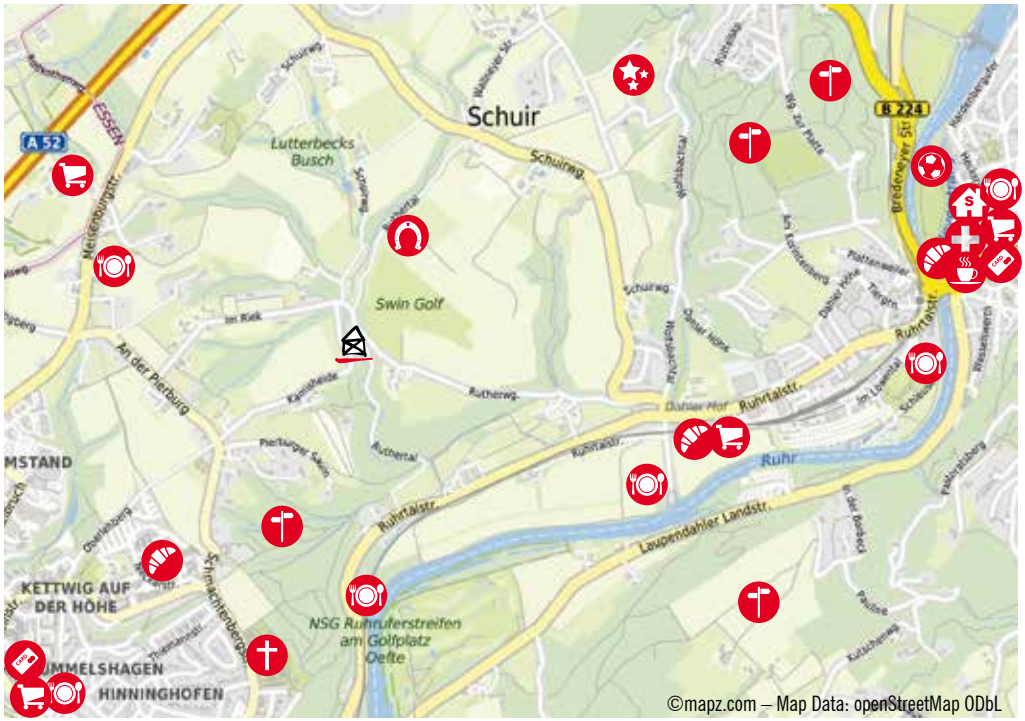


SONNENVERLAUF 21. JUNI 2016
UND FLURPLAN

kleine Altstadt und ist nur ca. 4 Kilometer entfernt.

Die Verkehrsanbindung des Schuirviertels zu den angrenzenden Stadtteilen und der Essener Innenstadt ist über die A52 und die B 224 optimal. Über den Schuirweg gelangt man in nur 4-5 Minuten zur A52, welche Düsseldorf, den Flughafen Düsseldorf und alle umliegenden Großstädte erschließt. Werden befindet sich an der S-Bahnlinie S6, welche Köln und Düsseldorf (30 Min. Fahrtzeit) mit der Essener Innenstadt (10 Min. Fahrtzeit) verbindet.

Einkaufen:	ca. 600 m
Schule:	ca. 1,5 km
ÖPNV:	ca. 500 m
Arzt:	ca. 1,5 km
Gastronomie:	ca. 500 m
Natur:	ca. 0,0 m

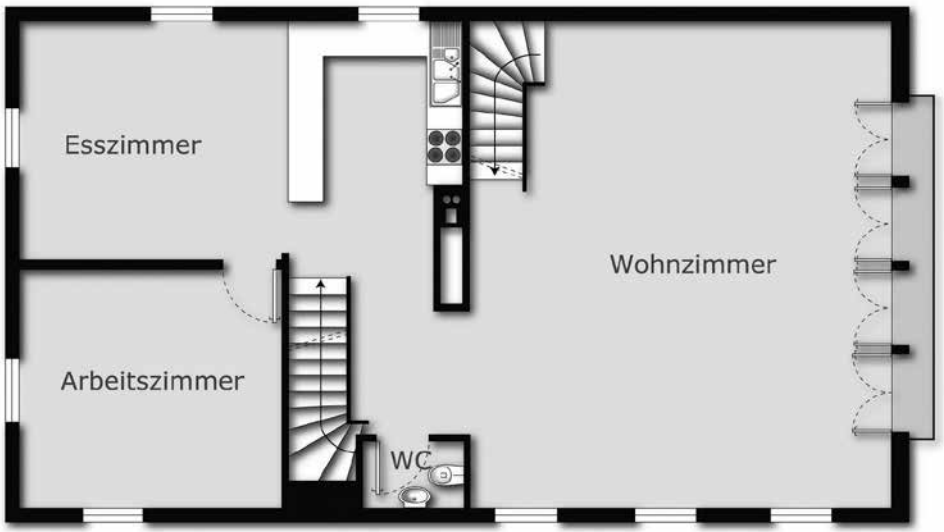


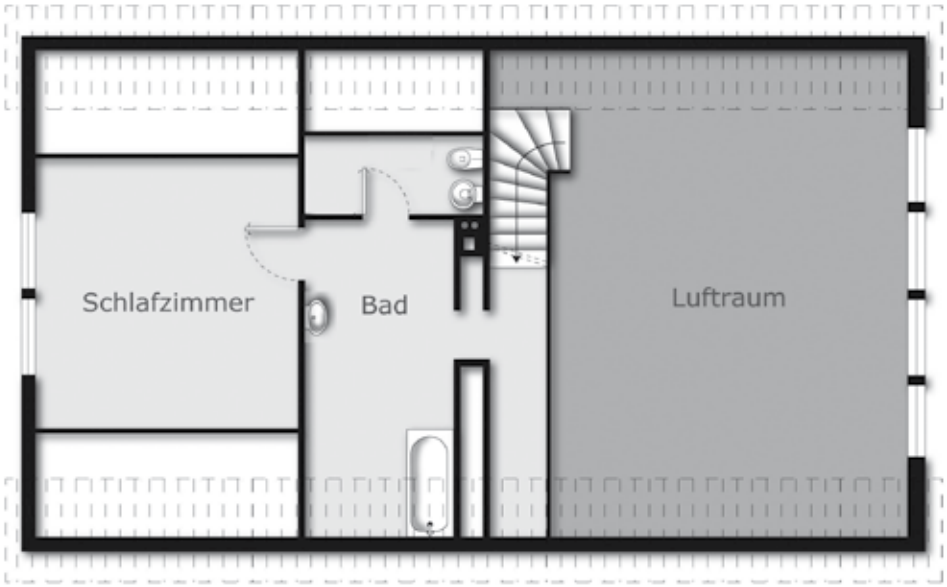
- Schule
- Arzt / Apotheke
- Lebensmittel
- Bank / Geldautomat
- Bäcker
- Café
- Restaurant
- Park / Wanderweg
- Spielplatz
- Reiterhof
- Sternwarte
- Friedhof

MODERNE RAUMGESTALTUNG
IM HISTORISCHEN RAHMEN.

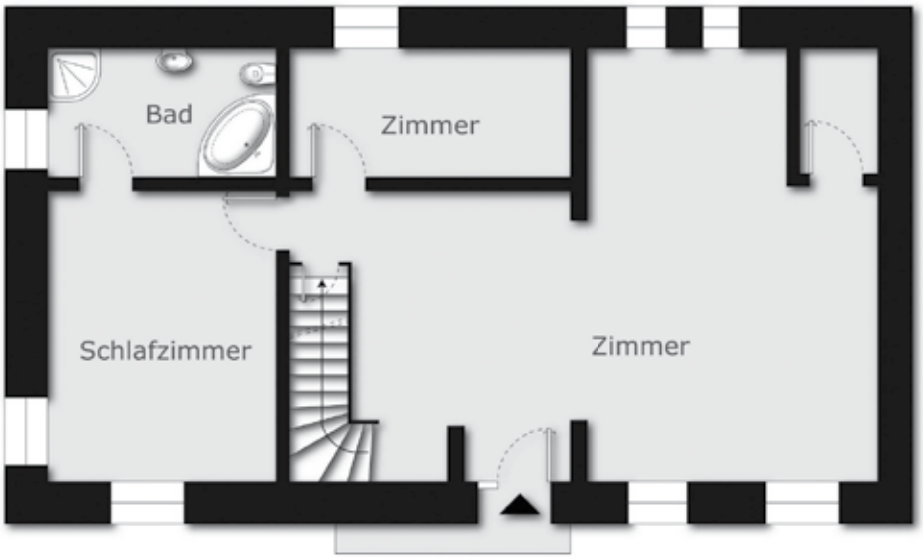
Die vielen hochwertigen, luxuriösen Einbauten erzeugen ein ganz besonderes Ambiente. Ein besonderes Highlight ist die eigens designte Einbauküche mit stylischer Arbeitsplatte aus Grauwacke. Diverse Einbauschränke, das große Bad mit Whirlpool und der Spabereich mit Sauna sind nur einige Ausstattungsmerkmale. Der offene Kamin versorgt die große Wohnhalle und das Esszimmer mit wohliger Wärme. Zudem ist er auch von beiden Räumen einsichtig. Vom großen Wohnraum aus kann man über die Sonnenterrasse hinweg auf den Mühlteich schauen.

ERDGESCHOSS

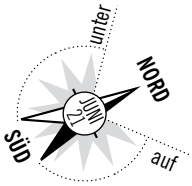




OBERGESCHOSS



GARTENGESCHOSS



IDYLLISCHES ENSEMBLE.

- Wärmepumpenheizung
- 2 Garagenstellplätze
- 2 PKW Stellplätze
- großer Mühlteich
- alter Baumbestand
- historisches Gebäude mit Mühlrad
- Panoramafenster zur Sonnenterrasse
- moderne, offene Küche
- Sauna im Gewölbekeller
- Nebengebäude Glashaus, nutzbar als Orangerie
- Denkmalgeschützt
- 15 Min. bis Essen-Stadtmitte
- 20 Min. bis Düsseldorf-Stadtmitte

KONTAKT | BERATUNG | VERKAUF

www.pro-casa.com

PRO CASA IMMOBILIEN GMBH

Brückstr. 15-17 | 45239 Essen-Werden

T +49 201 450 490 | F +49 201 450 49 29

E-Mail info@pro-casa.com

Layout + Gestaltung: GOLDRICHTIG Büro für Komm.-Design | www.buero-goldrichtig.de

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

Wir betrachten das Geschäftsverhältnis zu unseren Kunden als Vertrauensverhältnis und sind stets bemüht, alle Aufträge mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes zu erledigen. Auch in den Fällen, in denen wir für mehr als einen Vertragspartner tätig sind, erstreben wir eine für alle Beteiligten zufriedenstellende Lösung.

1. Angebote
Unseren Angeboten liegen die uns erteilten Auskünfte zugrunde. Unsere Angebote sind freibleibend, unverbindlich und nach bestem Wissen. Irrtum, Zwischenverkauf bzw. – vermietung bleiben vorbehalten. Für unrichtige Angaben haften wir nur bei vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Verhalten unsererseits. Unsere Angebote und Mitteilungen sind vom Empfänger vertraulich zu behandeln und dürfen nur mit unserer schriftlicher Zustimmung an Dritte weitergegeben werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag zustande, ist der Empfänger unserer Angebote verpflichtet, uns Schadensersatz in Höhe der Provision zu zahlen, die im Erfolgsfalle angefallen wäre.

2. Vorkenntnis
Ist dem Empfänger unseres Angebotes ein von uns benanntes Objekt bereits bekannt, so ist er verpflichtet, uns dies unverzüglich mitzuteilen. Anderenfalls ist in jedem Fall bei Abschluss eines Vertrages über das nachgewiesene Objekt eine Provision zu zahlen.

3. Entstehen des Provisionsanspruches
Unser Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund unseres Nachweises bzw. unserer Vermittlung ein Vertrag bezüglich des von uns benannten Objektes zustande gekommen ist. Mitursächlichkeit genügt. Wird der Vertrag zu anderen als den angebotenen Bedingungen abgeschlossen, oder kommt er über ein anderes Objekt des von uns nachgewiesenen Vertragspartners zustande, so berührt dies unseren Provisionsanspruch nicht, sofern das zustande gekommene Geschäft mit dem von uns angebotenen Geschäft wirtschaftlich identisch ist oder in seinem wirtschaftlichen Erfolg nur unwesentlich von dem angebotenen Geschäft abweicht. Der Provisionsanspruch bleibt auch bestehen, wenn der abgeschlossene Vertrag durch Eintritt einer auflösenden Bedingung erlischt. Dasselbe gilt, wenn der Vertrag durch Ausübung eines gesetzlichen Rücktrittsrechtes erlischt, sofern das Rücktrittsrecht aus von einer Partei zu vertretenden oder sonstigen, in der Person einer Partei liegenden Gründen ausgeübt wird. Bei der Ausübung eines Anfechtungsrechtes durch unseren Angebotsempfänger (unseren Kunden), das nicht durch arglistige Täuschung seitens der anderen Vertragspartei begründet ist, tritt anstelle des Provisionsanspruches ein Schadensersatzanspruch gegen den Anfechtenden.

4. Fälligkeit des Provisionsanspruches
Unser Provisionsanspruch wird bei Beurkundung bzw. bei Vertragsabschluß fällig. Mehrere Auftraggeber haften gesamtschuldnerisch für die volle Provision. Die Provision ist fällig und ohne Abzug zahlbar 7 Tage nach Rechnungserteilung. Im Falle des Verzuges werden Verzugszinsen in Höhe von 5,0 % p.a. (bei Privatpersonen) bzw. 8,0 % (bei Kaufleuten) über dem jeweils gültigen Basiszins fällig.

5. Folgegeschäfte
Ein Provisionsanspruch steht uns auch dann zu, wenn im zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem ersten von uns vermittelten bzw. nachgewiesenen Vertrag weitere vertragliche Vereinbarungen zustande kommen.

6. Provisionssätze
Folgende Provisionen sind im Erfolgsfall an uns zu zahlen, es sei denn, die jeweiligen Objektexposes weisen eine andere Provisionshöhe aus:

a. Bei An- und Verkauf von Grundbesitz, berechnet von dem erzielten Gesamtkaufpreis, d.h. von allen dem Verkäufer versprochenen Leistungen, vom Verkäufer und vom Käufer 3-6 %.
b. Erbbaurecht: Bei Bestellung bzw. Übertragung von Erbbaurechten berechnet vom Grundstückswert und etwa bestehenden Aufbauten von Erbbaurechtsnehmer (Käufer) 3-6 % u. vom Erbbaurechtsgeber (Verkäufer) 3 %.
c. An- und Vorkaufsrecht: Bei Vereinbarung von An- und Vorkaufsrechten, berechnet vom Verkaufs- bzw. Verkehrswert des Grundstücks vom Berechtigten 1 %.

7. Alleinauftrag
Die Bedingungen für Alleinaufträge, die uns erteilt werden, werden gegebenenfalls einzelvertraglich vereinbart.

8. Tätigkeit für den anderen Vertragsteil
Wir sind berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil entgeltlich und uneingeschränkt tätig zu werden.

9. Vertragsverhandlungen und -abschluss
Sofern aufgrund unseres Nachweises- und/oder Vermittlungstätigkeit direkte Verhandlungen mit der von uns benannten Partei aufgenommen werden, ist auf unsere Tätigkeit Bezug zu nehmen. Wir haben Anspruch auf Anwesenheit bei Vertragsabschluss. Der Termin ist uns rechtzeitig mitzuteilen. Wir haben ferner Anspruch auf Erteilung einer Vertragsabschrift und allen sich darauf beziehenden Nebenabreden.

10. Beendigung des Auftrages
Sollte ein uns erteilter Auftrag gegenstandslos geworden sein, so ist der Auftraggeber verpflichtet, uns hiervon unverzüglich schriftlich zu verständigen. Vertragswidriges Verhalten unseres Auftraggebers berechtigt uns, Ersatz für unsere sachlichen und zeitlichen Aufwendungen zu verlangen. Der Ersatz für den Zeitaufwand bemisst sich nach der Entschädigung von vereidigten Sachverständigen.

11. Teilunwirksamkeitsklausel
Sollten einzelne unserer Geschäftsbedingungen unwirksam sein, so bleibt dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. An die Stelle evtl. unwirksamer Bestimmungen treten sinngemäß die einschlägigen Bestimmungen.

12. Erfüllungsort und Gerichtsstand
Erfüllungsort und Gerichtsstand für Vollkaufleute ist Essen.

(Stand November 2016)

HAFTUNGSAUSSCHLUSS Die abgebildeten Grundrisse und Einrichtungsbeispiele sollen einen ersten Eindruck vom Objekt und ein Raumgefühl vermitteln. Einen Anspruch auf identische Erfüllung schließen wir aus. Alle Flächenangaben sind ca.-Werte. Trotz sorgfältiger Prüfung und Bearbeitung von Daten, Bildern und Informationen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben, ebenso wenig für die Lieferfähigkeit des Angebots. Dieses Exposé wird nicht zum Bestandteil des Kaufvertrages.

Film ab. Hier beginnt bereits Ihre Besichtigung!
Der QR-Code verlinkt auf einen Rundflug übers Anwesen.

KAUFEN. VERKAUFEN.
MIETEN. BEWERTEN.
PROJEKTIEREN.
PRO-CASA.COM

www.pro-casa.com

45133 ESSEN-SCHUIR, UNTERBREDENEY – OBJEKT-NR. 3398

GROSSZÜGIGES EINFAMILIENHAUS MIT GRANDIOSEM GRUNDSTÜCK

EXPOSÉ

STADT – LAND – LUXUS.

*__Angebotsbedingungen:__ Der Makler arbeitet als Nachweismakler. Der Provisionsanspruch des Maklers entsteht durch die Nennung der Objektanschrift und die Anschrift des Verkäufers. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an den Makler eine anteilige Käuferprovision in Höhe von 4,76 % einschl. 19 % Mehrwertsteuer. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Die Provision ist fällig und zahlbar am Tage der Urkunde. Alle Angaben sind nach bestem Wissen und gewissen gemacht. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Makler haftet nicht für Irrtümer oder Schriftfehler. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Fliegen Sie mit uns
und beginnen zu träumen.
Einfach per Smartphone-App
den QR-Code einlesen.

Objektart:	Einfamilien-Haus	**Zustand:**	komplett und aufwändig kernsaniert
Geschosse:	3		
Zimmer:	8	**Frei ab:**	nach Vereinbarung
Wohnfläche:	ca. 250 m²	**Garage/Stellplatz:**	2, unterkellert, Hobbyraum
Nutzfläche:	ca. 120 m²	**Heizung:**	Fußbodenheizung
Grundstück:	ca. 16.000 m²	**Energieträger:**	Gas
Baujahr:	um 1800		

LANDSCHAFTSBILD PRÄGEND…
LEBENSQUALITÄT VERBINDEND…

Das denkmalgeschützte Anwesen befindet sich im Essener Ortsteil Schuir – der Toskana des Ruhrgebiets, wie dieses wunderschöne Gebiet auch zu recht genannt wird. Umgeben von Reiterhöfen, Wäldern und Feldern liegt das Haus in absoluter Alleinlage mit Blick auf das Wolfsbachtal von Essen-Bredeney. Von den 4 Terrassen, die das Haus umgeben, erschließt sich eine traumhafte Aussicht auf die grundstückseigenen Wiesen mit alten und jungen Obstgehölzen. Mitten in der Natur und dennoch unglaublich zentral. Die Essener Innenstadt ist in weniger als 10 Minuten zu erreichen, ebenso der Baldeneysee sowie der historische Essener Stadtteil Werden. Nach Düsseldorf beträgt die Fahrtzeit keine 15 Min. Ein ruhiges, natürliches Leben auf dem Lande verbunden mit den Annehmlichkeiten und kulturellen Möglichkeiten der Großstadt. Ein Refugium dieser Art bietet wohl zweifellos ein Höchstmaß dessen, was man mit dem Begriff Lebensqualität verbindet.

EIGENER WEINKELLER

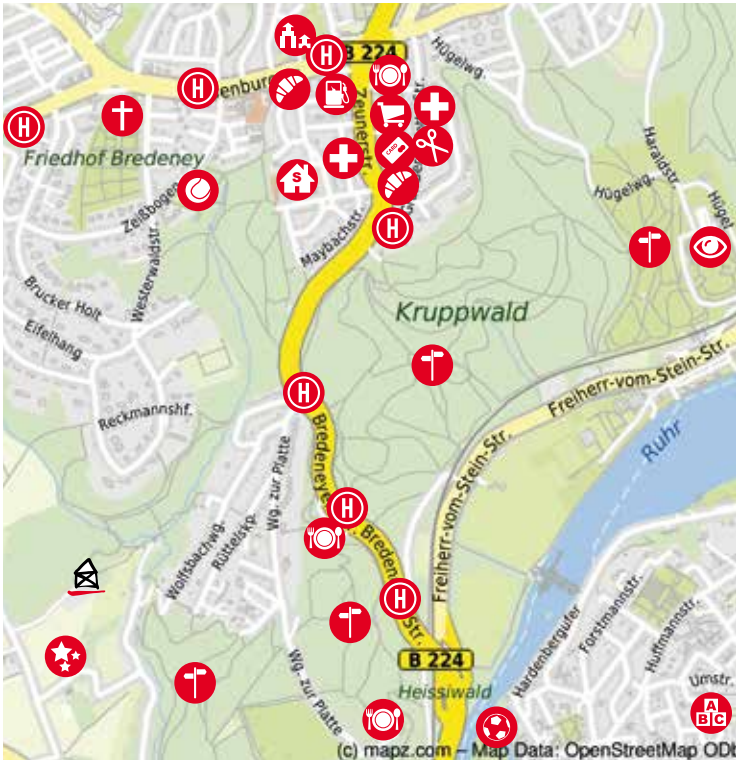
IHRE NEUE WOHNLAGE.

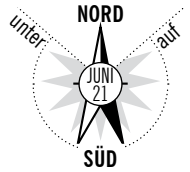
In der folgenden Übersicht erhalten Sie einen detaillierten Überblick über die Lage des Objektes:

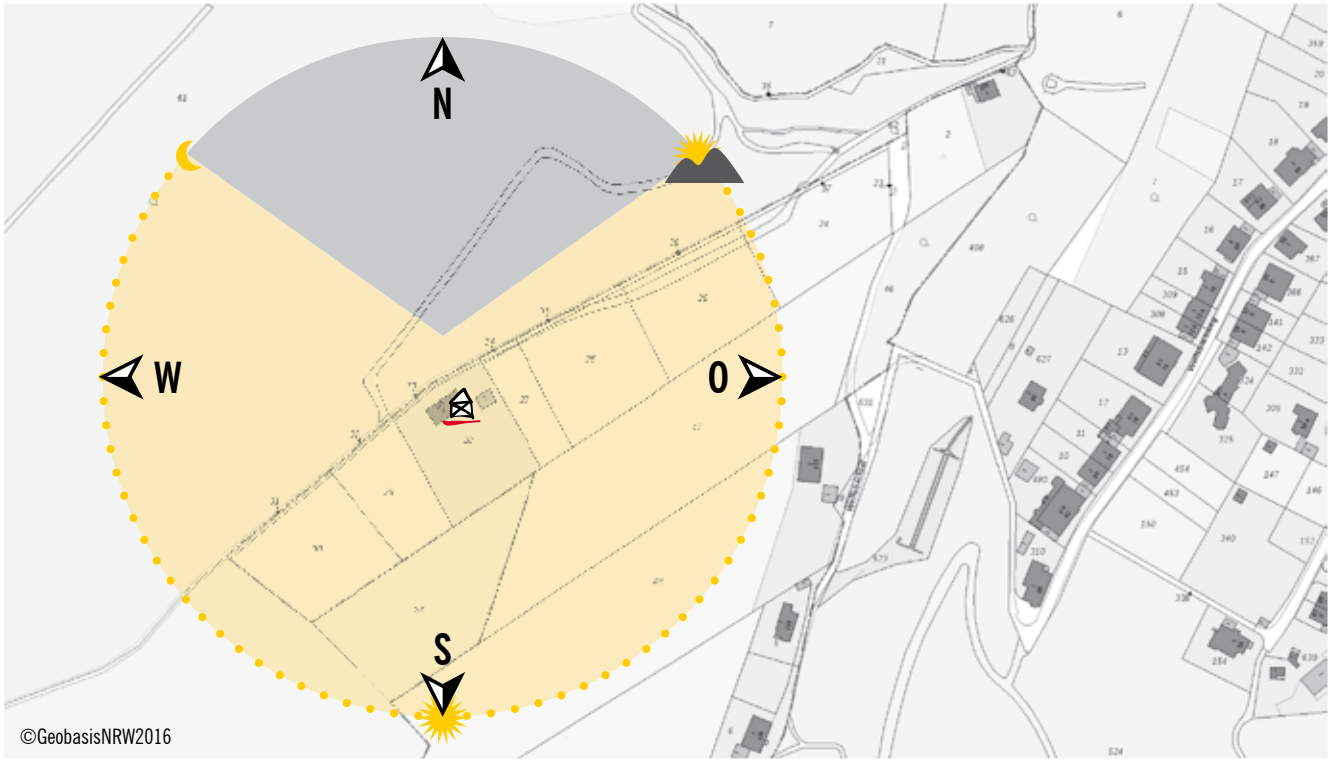
- Kindergarten
- Schule
- Haltestelle
- Lebensmittel
- Tankstelle
- Friseur
- Park / Wanderweg
- Friedhof
- Tennisclub
- Grundschule
- Arzt / Apotheke
- Bank / Geldautomat
- Bäcker
- Restaurant
- Blumenladen
- Spielplatz
- Sternwarte
- Sehenswürdigkeit

Bredeneyer Stadtkern: ca. 1 km **Werdener Stadtkern:** ca. 4,4 km

Zur A52: ca. 1 km **Zur A44:** ca. 5 km







SONNENVERLAUF 21. JUNI 2016 UND FLURPLAN

GESCHICHTE LUXURIÖS
UND MODERN INTERPRETIERT.

Das über 200 Jahre alte Fachwerkhaus wurde im Jahr 1998 kernsaniert und zunächst als 2-Familienhaus bewohnt.

Die jetzigen Eigentümer haben es in den Jahren 2013 bis 2015 mit viel Liebe zum Detail erneut saniert und ausschließlich durch Meisterhandwerksbetriebe zu einem Einfamilienhaus umbauen, renovieren und modernisieren lassen. Zwei Gutachter mit Fachwerkexpertise begleiteten das Projekt zusätzlich beratend. Um einen schönen Kontrast zur historischen Substanz zu bilden, wurde die Ausstattung des Hauses bewusst luxuriös und modern angelegt.

Bei unserer ersten Besichtigung erzählt uns die Eigentümerin von der sehr aufwendigen Maßnahme und man merkt schnell, mit wie viel Liebe zum Detail und Leidenschaft hier geplant und gedacht wurde. Aus ehemals kleinen Räumen wurden großzügige offene Bereiche geschaffen.

Ein eingesetztes Glasbodenelement verbindet das ursprünglich getrennte Haus nun in der oberen Etage miteinander. Teilweise wurden die Gefache aus dem Holzständerwerk herausgenommen, um offenen Galerieraum zu schaffen. Ein sehr gelungenes Ergebnis!

THEY
FLY
SO
HIGH

GROSSZÜGIG
UND OFFENE RÄUME.

Im Erdgeschoß geöffnete Räume, die dennoch viele Rückzugsmöglichkeiten bieten. Esszimmer und Küche, Kaminzimmer und der Bereich Wohnen sind gekonnt miteinander verbunden, dominierend von dem in der Mitte angeordneten Galerieraum. Den Abschluss zur Nordostseite des Hauses bildet ein separater Raum der zum Beispiel als Büro genutzt werden kann.

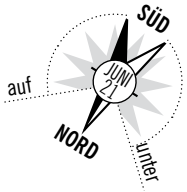
Eine schöne Treppe führt ins Obergeschoss auf die Galerieebene. Hier befindet sich ein geschlossener und ein offener Bereich zum Wohnen, Arbeiten oder Schlafen. Eine große Diele führt zu einem Schlafzimmer mit Ankleide und direkt begehbarem Badezimmer mit einer großen Walk in Dusche. Das Bad ist ebenso über die Diele zu begehen.

Zwei Treppen führen in das Dachgeschoss .Hierdurch ermöglichen sich zwei voneinander getrennte Bereiche jeweils mit einem weiteren Zimmer und einem Bad. Von allen Räumen hat man einen fantastischen Blick in die Natur.

ERDGESCHOSS

DACHGESCHOSS

OBERGESCHOSS



AUSSTATTUNG
VOM FEINSTEN.

- Bulthaup Küche mit Gaggenau- und Mielegeräten
- eingebautes Bose Soundsystem im EG und Außenbereich
- Lichtkonzept im gesamten Haus
- Badausstattung: Dornbracht, Alape, Villeroy + Boch
- Schaltersystem: GIRA
- Fußbodenheizung
- italienisches Feinsteinzeug EG
- Echtholzdielen 1. OG und 2.OG
- maßangefertigter Lichtschutz für die Fenster
- maßangefertigte Schreiner-Einbauten - begehbarer Kleiderschrank
- Verwendung von ökologischen Wandfarben
- 2013 neue Gaszentralheizung von Viessmann
- Siedle Video-Sprechanlage an 2 Haustüren
- Alarmanlage
- Kamin- und Schwedenofen
- Gewölbekeller zur Weinlagerung
- Doppelgarage + 2 Stellplätze
- Neugestaltung Außenbereich
- ca. 200 qm Terrassenflächen

KONTAKT | BERATUNG | VERKAUF

www.pro-casa.com

PRO CASA IMMOBILIEN GMBH

Brückstr. 15-17 | 45239 Essen-Werden

T +49 201 450 490 | F +49 201 450 49 29

E-Mail info@pro-casa.com

IMPRESSUM

LAYOUT + GESTALTUNG

GOLDRICHTIG Büro für Komm.-Design | www.buero-goldrichtig.de

BILDNACHWEIS

S. 4, S. 8-11, S. 14: Photography Kerstin Wegener

S. 6: © www.mapz.com – Map Data: OpenStreetMap ODbL

S. 7: © GeobasisNRW2016

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die abgebildeten Grundrisse sollen einen ersten Eindruck vom Objekt und ein Raumgefühl vermitteln. Trotz sorgfältiger Prüfung und Bearbeitung von Daten, Bildern und Informationen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben, ebenso wenig für die Lieferfähigkeit des Angebots. Dieses Exposé wird nicht zum Bestandteil des Kaufvertrages.

KAUFEN. VERKAUFEN.
MIETEN. BEWERTEN.
PROJEKTIEREN.
PRO-CASA.COM

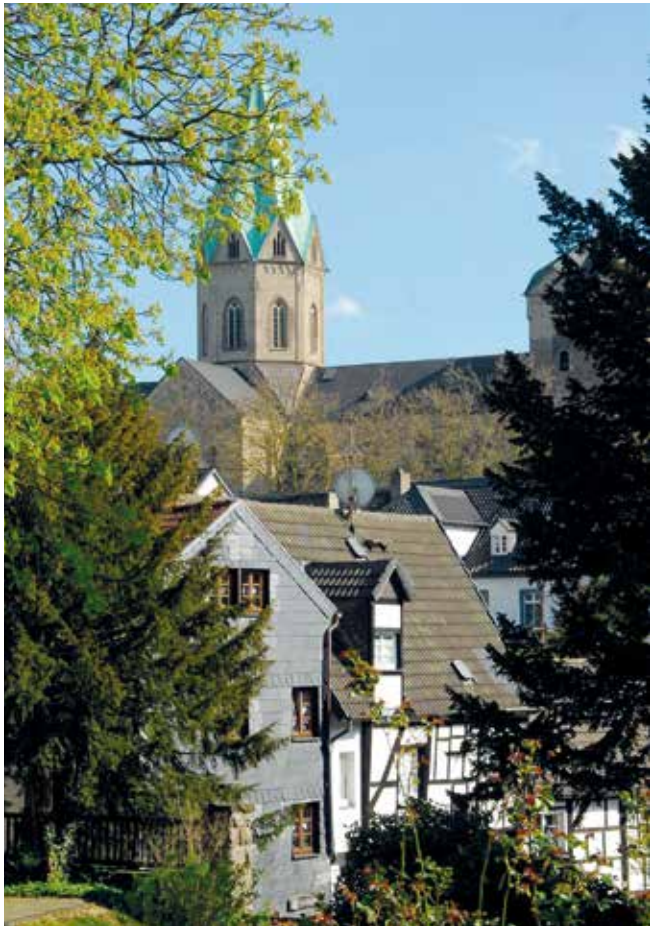
45239 ESSEN-WERDEN, FORSTMANNSTRASSE 12 – NEUBAUFLAIR IM KERNSANIERTEN JUGENDSTILHAUS MIT ZWEI MAISONETTE-RESIDENZEN

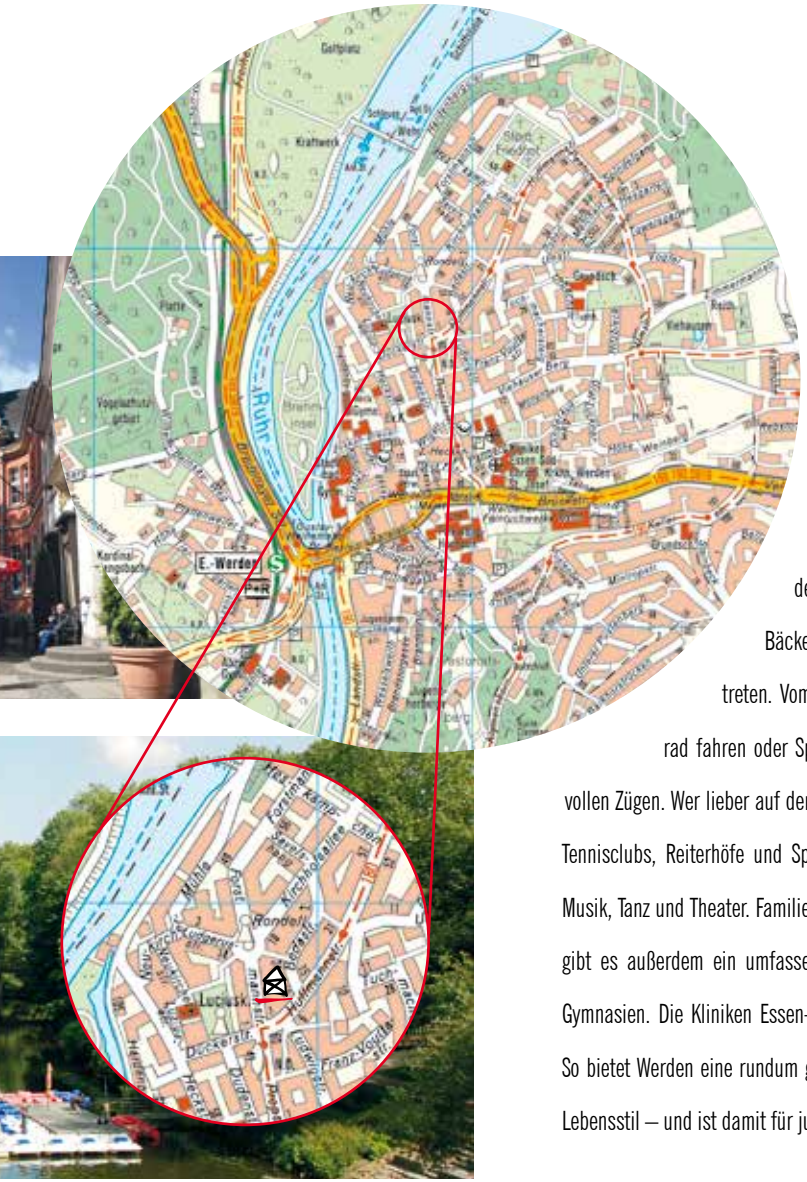
EXPOSÉ

LUXUS-OASEN IN TOP-LAGE

www.pro-casa.com

WILLKOMMEN IN WERDEN.
HISTORISCHER CHARME – MODERNE LEBENSART.





In Essens grünem Süden gelegen, blickt Werden auf eine mehr als 1.000-jährige Geschichte zurück. Davon zeugen historische Bauten wie Abteikirche und Schatzkammer, Stadtmauer und malerische Fachwerkhäuser. Das mittelalterliche Flair schafft eine stimmungsvolle Kulisse für moderne Lebensart: Exklusive Geschäfte, feine Gastronomie und edle Galerien prägen die Gässchen der Altstadt. Nicht zu vergessen die Gründerzeit und Jugendstil Häuser in der Nachbarschaft. Auch für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt – Supermärkte, prämierte Fleischereien, Bäckereien, schöne Boutiquen, Schreib- und Spielwarengeschäfte sind zahlreich vertreten. Vom Alltag entspannen lässt es sich am nahe gelegenen Baldeneysee. Ob Joggen, Fahrrad fahren oder Spazieren gehen – entlang des wunderschönen Rundweges genießen Sie die Natur in vollen Zügen. Wer lieber auf dem Wasser ist, kann segeln, rudern oder Kanu fahren. Außerdem locken drei Golfplätze, Tennisclubs, Reiterhöfe und Sportplätze. Kulturfreunde schätzen die Veranstaltungen der Folkwang-Universität für Musik, Tanz und Theater. Familien mit Kindern treffen sich auf den schön gestalteten Spielplätzen. Für den Nachwuchs gibt es außerdem ein umfassendes Betreuungsangebot aus rund zehn Kindergärten, vier Grundschulen und zwei Gymnasien. Die Kliniken Essen-Süd sowie zahlreiche Arztpraxen sichern eine hochwertige medizinische Versorgung. So bietet Werden eine rundum gelungene Mischung aus perfekter Infrastruktur, naturnaher Erholung und gehobenem Lebensstil – und ist damit für junge Familien ebenso attraktiv wie für anspruchsvolle Senioren.

ERSTE ADRESSE FÜR FIRST CLASS WOHNTRÄUME

Die Forstmannstraße gehört nicht nur in Werden, sondern in ganz Essen zu den begehrtesten Lagen. Das hat gute Gründe: Von hohen Bäumen gesäumt, reiht sich besonders im hinteren Abschnitt Gründerzeitvilla an Gründerzeitvilla. Weiter vorn überzeugen wunderhübsche, liebevoll restaurierte Jugendstilhäuser mit nostalgischem Charme. Auf das Auto lässt sich hier gut verzichten – sowohl die Werdener Innenstadt als auch der Baldeneysee sind in wenigen Minuten fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar. Die Forstmannstraße vereint alle Vorzüge des Citynahen Wohnens mit der Ruhe und Gediegenheit klassischer Villengegenden. Nutzen Sie diese außergewöhnliche Chance und werden Sie heimisch in einer der begehrtesten Top-Lagen von Essen.

STRASSENANSICHT

GARTENANSICHT

IHR HAUS IM HAUS.
RUHE GENIESSEN. MITTEN IM LEBEN.

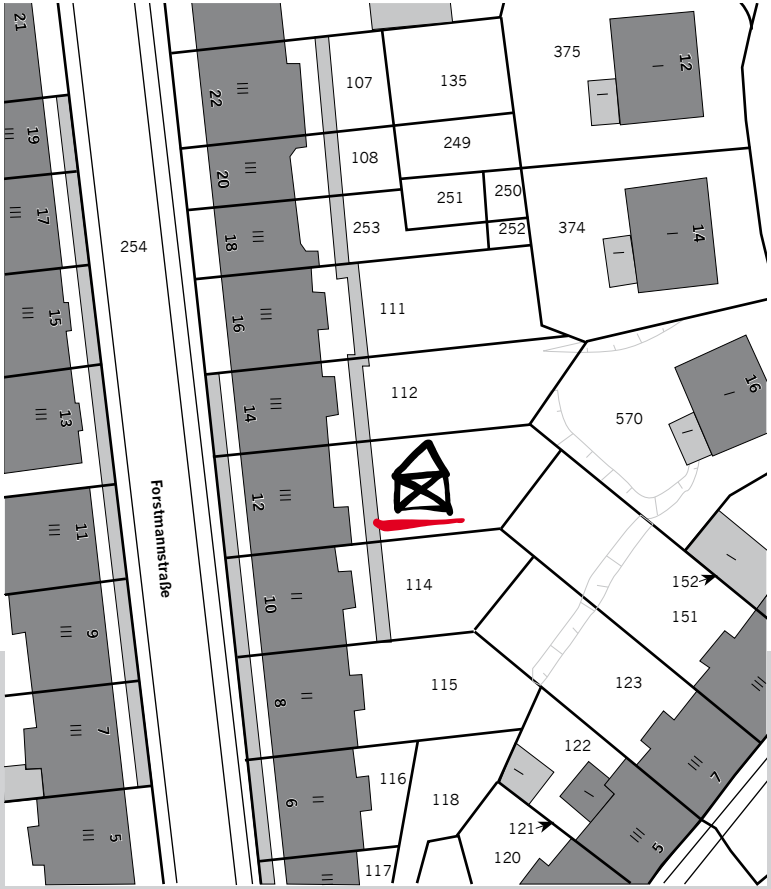
Ihr künftige Luxusresidenz befindet sich hinter einer Denkmalgeschützten, sanierten Jugendstilfassade. Im historischem Kleid bieten die Wohnungen modernes wohnen auf höchsten Niveau. Rückseite und Dach sind wärmegedämmt. Die historische Fassade wird fachgerecht restauriert. Die moderne Gas-Zentralheizung mit Brennwerttechnik gewährleistet eine hocheffiziente Energienutzung. Hinter der geschmackvoll kolorierten, stuckverzierten Frontfassade befinden sich eine Garten-Wohnung und eine Wohnung mit Dachterrasse. Zwei erlesene Wohn-Träume der Extraklasse mit separaten Zugängen und abgetrennten Kellerräumen. Also praktisch wie ein Haus im Haus, denn jeder kann auf Wunsch sich wie der alleinige Nutzer eines Hauses fühlen. So genießen Sie Ruhe und Individualität wie in einem Einfamilienhaus. Ein neu hinzugefügter Anbau mit aufgesetzter Dachterrasse schafft noch mehr Licht und Raum in den beiden Edel-Residenzen.

Über Erdgeschoss und erstes Obergeschoss erstreckt sich eine rund 187 qm umfassende Wohn-Oase. Die neu integrierte Treppe verbindet Keller-, Erdgeschoss und erstes Obergeschoss. An den gediegenen Empfangsbereich im Erdgeschoss schließt sich ein weitläufiger Wohn- und Essbereich mit großzügiger, offener Küche an. Die erste Etage bietet viel Raum für Schlafen, Kind, Arbeiten, Baden und Ankleiden. Zweites Obergeschoss und Dachgeschoss beherbergen den zweiten Wohntraum de luxe. Auf ca. 162 qm bleiben auch hier keine Wünsche offen. Vom großzügigen Wohnbereich und der integrierten offenen Küche auf der unteren Etage über Schlaf- und Kinderzimmer, Ankleideraum, Wellness-Bad und Gästezimmer auf der zweiten Ebene. Grundriss noch variabel. Aufzug, Sauna und Kamin sind optional zu ergänzen.

BESTLAGE. EINE GUTE NACHBARSCHAFT

Nicht nur die beiden Wohn-Oasen werden ihren höchsten Ansprüchen gerecht, sondern auch ihre Umgebung. So können sich Familien gleichermaßen wie Best Ager und die Generation 50plus über den Park vor der Tür freuen. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und der Baldeneysee sind fußläufig zu erreichen. Ob Sie gerne eine kleine Runde durch den Park, einen Ausflug zu Fuß oder mit dem Fahrrad zum Baldeneysee unternehmen möchten oder sich mit Freunden in der idyllischen Altstadt von Werden treffen wollen: Sie müssen nur kurz vor die Tür gehen.

Wer aufs Auto verzichten will, hat die Möglichkeit die Nahe gelegene Buslinie 180 zu nutzen, welche Werden mit Kupferdreh und Burgaltendorf verbindet.


Forstmannstraße
254
107
135
375
12
108
249
251
250
253
252
374
14
111
112
570
16
114
152
151
115
123
122
116
118
121
120
117

WOHNUNG NR. 1
GARTENGESCHOSS

5,5 RAUM WOHNUNG		
WOHNEN | ESSEN	ca.	50,4 m²
KOCHEN	ca.	16,0 m²
DIELE/EMPFANG	ca.	10,5 m²
GARDEROBE	ca.	3,2 m²
WC	ca.	2,9 m²
TERRASSE (GESAMT ca. 20,5 m²)	ca.	10,3 m²

EINRICHTUNGSBEISPIEL, SAUNA UND KAMIN OPTIONAL

WOHNUNG NR. 1

1. OBERGESCHOSS

5,5 RAUM WOHNUNG		
SCHLAFEN	ca.	19,7 m²
KIND	ca.	17,1 m²
ARBEITEN/GAST	ca.	14,0 m²
BAD	ca.	14,6 m²
DU/WC	ca.	5,0 m²
FLUR	ca.	4,2 m²
ANKLEIDERAUM	ca.	16,1 m²
ABSTELLRAUM	ca.	2,4 m²
GESAMTGRÖSSE	AUSRICHTUNG	

ca. 187 m²

EINRICHTUNGSBEISPIEL, SAUNA UND KAMIN OPTIONAL

WOHNUNG NR. 2
2. OBERGESCHOSS

5,5 RAUM WOHNUNG		
WOHNEN	ca.	34,2 m²
KOCHEN | ESSEN	ca.	28,5 m²
EMPFANG	ca.	5,5 m²
DIELE	ca.	7,7 m²
GARDEROBE	ca.	4,0 m²
WC	ca.	3,0 m²
ABSTELLRAUM	ca.	1,0 m²
TERRASSE (GESAMT ca. 17,6 m²)	ca.	8,8 m²

EINRICHTUNGSBEISPIEL, SAUNA UND KAMIN OPTIONAL

WOHNUNG NR. 2
DACHGESCHOSS

5,5 RAUM WOHNUNG		
SCHLAFEN	ca.	18,2 m²
ANKLEIDERAUM	ca.	8,2 m²
BAD	ca.	12,7 m²
KIND	ca.	12,7 m²
ARBEITEN/GAST	ca.	11,5 m²
DUSCHE/WC	ca.	3,2 m²
FLUR	ca.	3,0 m²

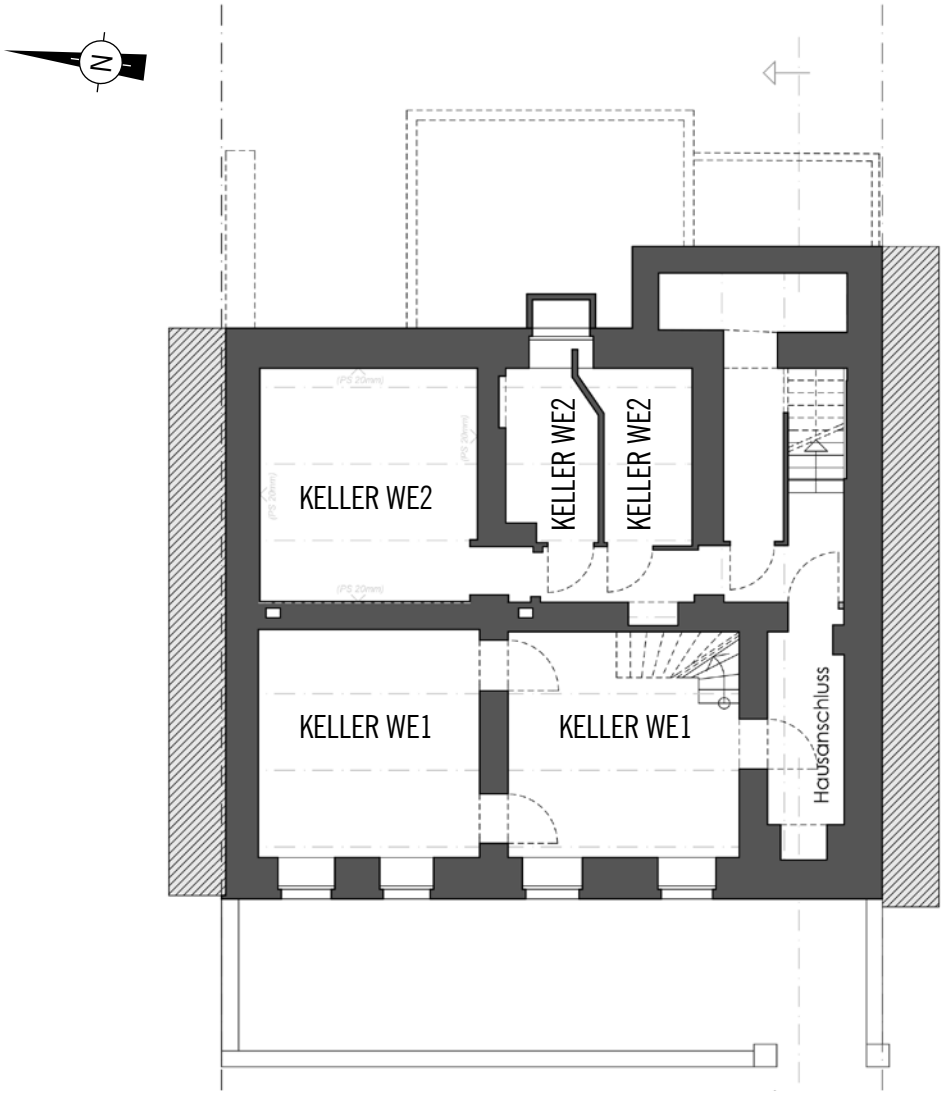
GESAMTGRÖSSE

ca. 162 m²

AUSRICHTUNG

EINRICHTUNGSBEISPIEL, SAUNA UND KAMIN OPTIONAL

KELLERGESCHOSS



VOM FEINSTEN.
RUNDUM PERFEKT AUSGESTATTET.

Beide Residenzen verzaubern mit erlesenen Ausstattungsdetails: Relaxen lässt es sich in den großzügigen Wellness-Oasen mit optional integrierter Sauna. Noch mehr Entspannung schaffen behagliche Stunden auf Wunsch am Kamin. Hierbei unterstützt Sie das Traditionsunternehmen DUIS - mein Lieblingswarm mit langlebigen und zuverlässigen Feuerraumkonstruktionen. Zu garantierten Festpreisen wird Ihr individueller, maßgeschneiderter Kamin geplant und eingebaut.

DUIS
MEIN LIEBLINGSWARM

An sonnigen Tagen lockt der große Garten, dessen alleiniges Nutzungsrecht bei der unteren Wohneinheit liegt. Rund 250 qm Grünfläche laden die Kinder zum Spielen im Freien ein oder bieten die Möglichkeit einer Außenküche oder Grillplatz oder einfach ein verwunschener Platz zum relaxen. Genießen Sie den schönen Ausblick von Wohnzimmer und Terrasse. Die im hinteren Bereich gelegene Terrasse läd im Sommer zu netten Stunden in der Abendsonne ein. Die obere Wohneinheit besticht mit einer gemütlichen, auf dem Anbau gelegenen Dachterrasse mit Blick ins grüne Paradies.

- Holzparkett im Schiffsboden-Stil gemäß Musterauswahl in allen Räumen außer Bädern und WCs, Oberfläche geölt oder versiegelt
- Hochwertige Sockelfliesen gemäß Musterauswahl (z.B. Fabrikat Meissen für Bäder und WCs)
- Bankirai-Belag für die Terrassen
- Separat regelbare Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Handtuchwärmekörper in allen Bädern
- Edle Sanitäreinrichtungen von Keramag Ideal Standard Hansa oder gleichwertige
- Auf Wunsch kann ein Aufzug/Lift für die Obergeschoss Wohnung in das Objekt integriert werden
- optional offener Kamin und Sauna möglich

Sie haben darüber hinaus ganz bestimmte Wünsche für die Ausstattung Ihres Domizils? Sprechen Sie uns einfach an!

- historische, stuckverzierte Frontfassade
- geschmackvolle neu integrierte Holztreppe
- separat regelbare Fußbodenheizung
- optionaler offener Kamin
- Tageslicht-Bäder bieten Komfort auf Wellness-Niveau
- Wellness-Oasen mit optional integrierter Sauna

KONTAKT | BERATUNG | VERKAUF

www.pro-casa.com

PRO CASA IMMOBILIEN GMBH

Heckstr. 13-15 | 45239 Essen-Werden

T +49 201 450 490 | F +49 201 450 4929

E-Mail info@pro-casa.com

Altstadtgalerie Heckstr. 10 | 45239 Essen-Werden

demnächst auch Brückstr. 15-17 | 45239 Essen-Werden

IMPRESSUM

BAUTRÄGER

GLÜCK AUF Projektgesellschaft GmbH & Co.KG

LAYOUT + GESTALTUNG

z|zwei Design GbR | www.zzwei.de

BILDNACHWEIS

Seite 16: iStock Photo | Seite 18: Fotolia

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die abgebildeten Grundrisse und Einrichtungsbeispiele sollen einen ersten Eindruck vom Objekt und ein Raumgefühl vermitteln. Einen Anspruch auf identische Erfüllung schließen wir aus. Alle Flächenangaben sind ca.-Werte. Trotz sorgfältiger Prüfung und Bearbeitung von Daten, Bildern und Informationen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben, ebenso wenig für die Lieferfähigkeit des Angebots. Dieses Exposé wird nicht zum Bestandteil des Kaufvertrages.

KAUFEN. VERKAUFEN.
MIETEN. BEWERTEN.
PROJEKTIEREN.
PRO-CASA.COM

www.pro-casa.com

ESSEN-RÜTTENSCHEID, ALMASTRASSE 6

KOMPLETTSANIERTES JUGENDSTILHAUS MIT VIER WOHNEINHEITEN

EXPOSÉ

WOHLFÜHL-WOHNEN IM SZENEVIERTEL VON ESSEN

WILLKOMMEN IN RÜTTENSCHEID.
VIELFÄLTIG. LEBENDIG. INSPIRIEREND.

Kurze Wege, beste Einkaufsmöglichkeiten, eine hervorragende Infrastruktur sowie ein breites gastronomisches und kulturelles Angebot kennzeichnen das angesagte Essener Stadtviertel. Die zahlreichen Geschäfte und Boutiquen rund um die „Rü“ laden zum ausgiebigen Shoppen ein und bieten alles, was Sie im Alltag benötigen. Familien mit Kindern stehen verschiedenste Kindergärten und Schulen zur Verfügung. Zahlreiche Arztpraxen und Krankenhäuser vor Ort sichern die medizinische Grundversorgung – insbesondere für Senioren ein wichtiger Faktor. Abends verwandeln Restaurants, Bars und Clubs Rüttenscheid in eine über die Stadtgrenzen hinaus beliebte Ausgehmeile. Ruhe und Entspannung vom Trubel finden Sie bei einem Spaziergang im nahe gelegenen Grugapark. Sportbegeisterte kommen in einem der zahlreichen Sportvereine auf ihre Kosten, Kulturfreunde schätzen die Nähe zur renommierten Essener Philharmonie und dem Aalto Musik-Theater. Auch die Essener Innenstadt ist zu Fuß oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln in kürzester Zeit erreichbar. Dank der direkten Anbindung an die A 52 sind Sie zudem schnell in Düsseldorf oder Köln. In der anderen Richtung gelangen Sie zügig zu den vielen Anziehungspunkten der Metropole Ruhr. Lassen Sie sich von der Vielfalt Rüttenscheids inspirieren: Hier spüren Sie den Puls von Essen – dem Herzen des Ruhrgebiets.

MITTENDRIN.
UND DOCH FÜR SICH.

In Ihrem neuen Zuhause genießen Sie alle Vorzüge des urbanen Wohnens inmitten der Stadt. Gleichzeitig bietet Ihnen Ihr künftiges Heim einen idealen Rückzugsort: In Essen Rüttenscheid – Mädchenviertel, etwas abseits vom Trubel in einer ruhigen Seitenstraße gelegen, sind die Bedingungen optimal für junges, zeitgemäßes Wohnen in angenehmer Nachbarschaft. Die hervorragende Infrastruktur mit fußläufig erreichbaren Geschäften, Restaurants, Arztpraxen, Krankenhäusern, Schulen und Kindergärten sowie direkter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr macht die Lage perfekt – ein wunderbarer Ort zum Wohlfühl-Wohnen. Mittendrin. Und doch für sich.

STRASSENANSICHT

HOFANSICHT

MODERNES WOHNEN
IN NOSTALGISCHEM AMBIENTE.

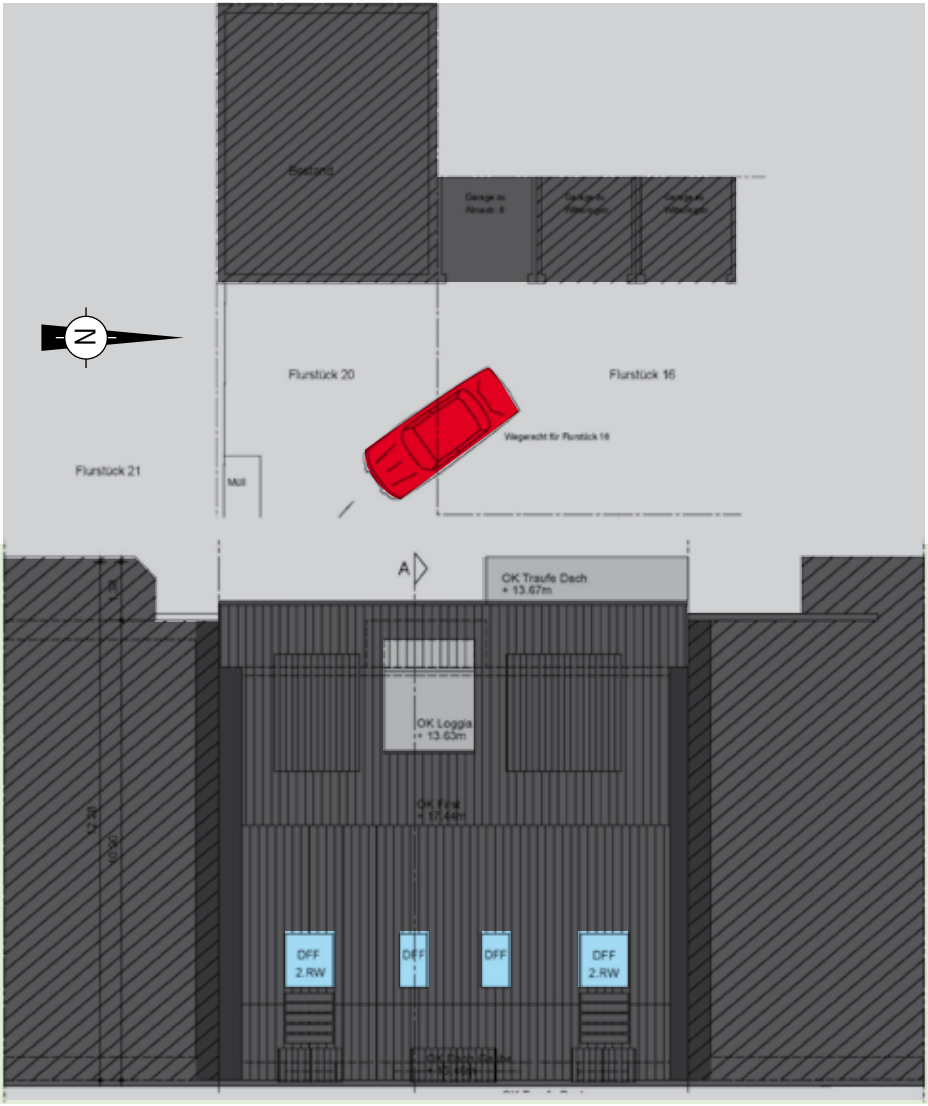
Das zeitlos-schöne, von Grund auf sanierte und erweiterte Jugendstilhaus besticht mit charmantem Gründerzeitflair. Die liebevoll grundlegend restaurierte, zartgraue Frontfassade mit ihren detailreichen, farblich abgestimmten Stuckverzierungen im Jugendstil überzeugt ebenso wie die neuen, großzügigen westlich ausgerichteten Balkone auf der Hofseite und die hoch moderne Ausstattung: In Sachen Energieeffizienz punktet das Objekt dank Dämmung und komplett neuen Fensterelementen. Für wohlige Wärme sorgt die moderne umweltfreundliche Fernwärmeheizung inklusive Warmwasseraufbereitung. Tageslicht-Bäder bieten mit exklusiven sanitären Anlagen Komfort auf Wellness-Niveau. Kaminanschlüsse schaffen die Voraussetzungen für gemütliche Stunden vor knisterndem Feuer.

Raum für individuelle Wohnträume eröffnen insgesamt vier komplett sanierte und umgebaute Wohneinheiten mit Altbau-typischen hohen Decken und wunderschönen Stuckelementen. Von der gemütlichen Drei-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss mit eigener Terrasse über die beiden knapp 84 Quadratmeter großen Beletage-Schmuckstücke mit großzügigen Balkonen im ersten und zweiten Obergeschoss bis zur lichtdurchfluteten Maisonette-Wohnung, die sich über die dritte Etage und das erweiterte Dachgeschoss erstreckt. Mit zwei Bädern, einem großzügigen Wohn- und Essbereich inklusive optionalem Kaminanschluss sowie fünf weiteren luftig geschnittenen Räumen erfüllt dieses Juwel auf insgesamt rund 134 Quadratmetern den Traum vom urbanen Wohnen. Vom Balkon und der Loggia aus genießen Sie einen grandiosen Blick über ganz Rüttenscheid. Hier liegt Ihnen das Herz von Essen zu Füßen.

Alle Wohnungen sind komplett neu konzipiert und kernsaniert, ebenso das Kellergeschoss. Ausstattungsdetails wie edle Bodenmaterialien und stylische Wandfarben lassen sich an Ihre individuellen Wünsche anpassen. Sprechen Sie uns an! Wir beraten Sie gern.

STILLE
LEBENDIGKEIT.

Ihr neues Domizil ist eine Attitüde von purer Lässigkeit bei absoluter Flexibilität. Mitten im Leben finden Sie hier einen Ruhe- und Ausgangspunkt für Ihr persönliches Wohnkonzept. Der Zugang zum großzügigen Eingang befindet sich auf der Hausrückseite im gepflegten Hof. Ein müheloses Be- und Entladen sowie Rangieren ist auf dem geräumigen Grundstück selbstverständlich.

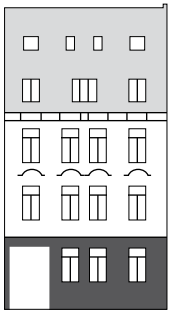

Bestand
Flurstück 20
Flurstück 16
Flurstück 21
Müll
A
OK Traufe Dach
+ 13.67m
OK Loggia
+ 13.63m
OK First
+ 17.44m
DFF
2.RW
DFF
DFF
DFF
2.RW

ERDGESCHOSS
WOHNUNG NR. 1

2,5 RAUM WOHNUNG	
WOHNEN | ESSEN	ca. 29,0 m²
KOCHEN	ca. 8,0 m²
SCHLAFEN	ca. 11,2 m²
BAD	ca. 2,9 m²
DIELE/GARDEROBE	ca. 2,6 m²
TERRASSE (GESAMT ca. 5,2 m²)	ca. 2,6 m²

GESAMTGRÖSSE

ca. 56,3 m²

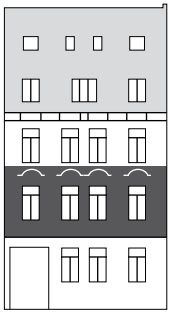


1. OBERGESCHOSS
WOHNUNG NR. 2

3,5 RAUM WOHNUNG			
WOHNEN	ca. 20,4 m²	DIELE/GARDEROBE	ca. 6,8 m²
KOCHEN/ESSEN	ca. 13,2 m²	WC	ca. 2,7 m²
SCHLAFEN	ca. 13,8 m²	BALKON (GESAMT ca. 12,4 m²)	ca. 6,2 m²
KIND 1/ARBEIT	ca. 12,5 m²		
BAD/WC	ca. 8,1 m²		

GESAMTGRÖSSE

ca. 83,7 m²

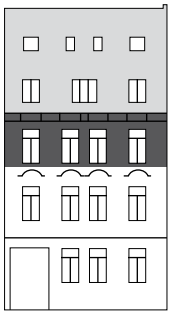


2. OBERGESCHOSS
WOHNUNG NR. 3

3,5 RAUM WOHNUNG			
WOHNEN	ca. 20,4 m²	DIELE/GARDEROBE	ca. 6,8 m²
KOCHEN/ESSEN	ca. 13,2 m²	WC	ca. 2,7 m²
SCHLAFEN	ca. 13,8 m²	BALKON (GESAMT ca. 12,4 m²)	ca. 6,2 m²
KIND 1/ARBEIT	ca. 12,5 m²		
BAD/WC	ca. 8,1 m²		

GESAMTGRÖSSE

ca. 83,7 m²

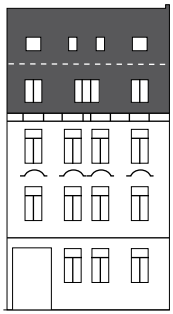


1.+2. DACHGESCHOSS
WOHNUNG NR. 4

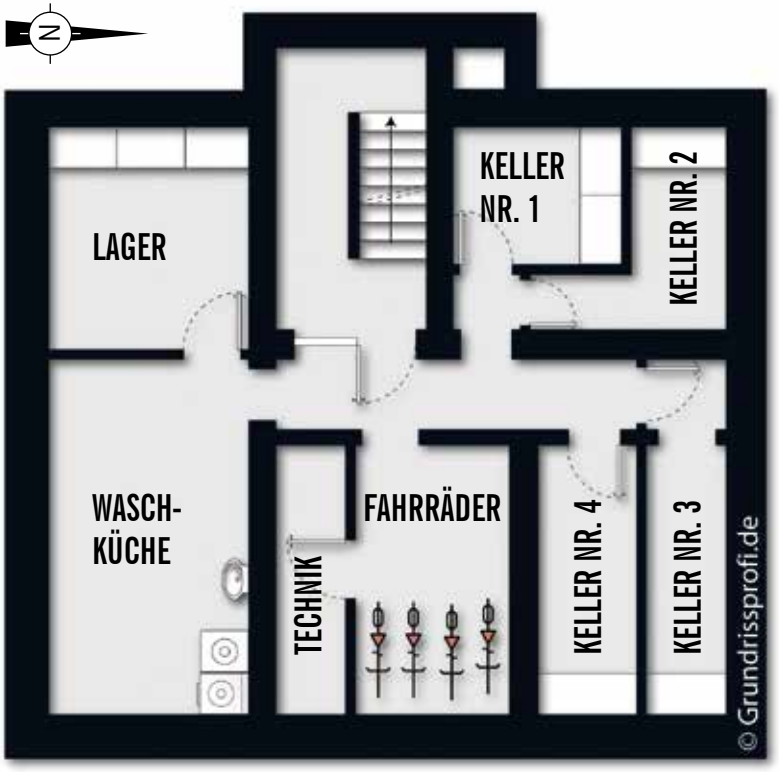
5,5 RAUM WOHNUNG		**2. DACHGESCHOSS**	
WOHNEN	ca. 20,4 m²	ZIMMER 1	ca.12,2 m²
KOCHEN/ESSEN	ca. 13,3 m²	ZIMMER 2	ca. 8,2 m²
SCHLAFEN	ca. 12,7 m²	ZIMMER 3	ca.10,5 m²
BAD/WC	ca. 9,8 m²	BAD/WC	ca. 9,9 m²
DIELE	ca. 6,2 m²	DIELE	ca. 9,5 m²
ANKLEIDE	ca. 8,4 m²	LOGGIA (GESAMT ca. 5,2 m²)	ca. 2,6 m²
ABSTELLRAUM	ca. 3,9 m²		
BALKON (GESAMT ca. 12,4 m²)	ca. 6,2 m²		

GESAMTGRÖSSE

ca. 133,8 m²



KELLERGESCHOSS



PERFEKT KONZIPIERT.
TRETEN SIE EIN!

Sie müssen nicht an alles denken. Denn das haben wir schon erledigt. Mit gemeinsam entwickelten exklusiven hochwertigen Ausstattungspaketen bieten wir Ihnen individuelle und eigenständige Lösungen für Ihr persönliches Zuhause ganz nach Ihrem Geschmack. Eine erstklassige Inneneinrichtung mit allem Drum und Dran lässt keine Wünsche offen. Von Bodenbelägen, Badarmaturen über Kaminanschluss bis hin zur Küchenplanung.

SieMatic

Die anspruchsvollen, vielfach ausgezeichneten Designerküchen von SieMatic bringen perfekt den Jugendstil des Hauses in Einklang mit der Moderne der aktuellen Zeit. Ein makelloses Design, enorme Detailtreue und einen hohen Qualitätsstandard werden auch Sie von dieser meisterhaften Symbiose überzeugen.

Zusätzlich erhalten Sie einen deutlichen Preisvorteil, wenn Sie sich für eine Küche aus dem Hause SieMatic entscheiden.

Flammenspiel®
So schön kann Wärme sein.

Egal ob Sie penible Ordnung und klare Linien lieben, das Klassische bevorzugen oder Ihren eigenen Kopf haben. Flammenspiel hat an alle Eventualitäten, Leidenschaften, Vorlieben und Geschmacksrichtungen gedacht und schon im Vorfeld clevere Lösungen gefunden. Viele der Feuerstellen und Accessoires wurden unter anderem mit dem „red dot“ ausgezeichnet und selbstverständlich werden sämtliche Anforderungen der neuen Bundesimmissionsschutzverordnung (1.BImSchV) bezüglich CO-Wert, Feinstaub und Wirkungsgrad erfüllt.

Bei Auftragserteilung bedankt sich Flammenspiel bei Ihnen mit einem schöne Kaminbesteck.

- großzügig ausgerichtete Balkone nach Westen
- Kaminanschlüsse für gemütliche Stunden vorm Feuer
- Altbau-typisch hohe Decken
- wunderschöne Stuckelemente
- Bäder in gehobener Ausstattung mit Markenware
- Tageslicht-Bäder bieten Komfort auf Wellness-Niveau

KONTAKT | BERATUNG | VERKAUF

www.pro-casa.com

PRO CASA IMMOBILIEN GMBH

Heckstr. 13-15 | 45239 Essen-Werden

T +49 201 450 490 | F +49 201 450 4929

E-Mail info@pro-casa.com

Altstadtgalerie Heckstr. 10 | 45239 Essen-Werden

IMPRESSUM

BAUTRÄGER

K+P BAUTEC GMBH

LAYOUT + GESTALTUNG

z|zwei Design GbR | www.zzwei.de

BILDNACHWEIS

Seite 2: IG Rüttenscheid | Frank Vinken

Seite 4: Peter Prengel, Stadt Essen | Seite 18: Fotolia

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die abgebildeten Grundrisse und Einrichtungsbeispiele sollen einen ersten Eindruck vom Objekt und ein Raumgefühl vermitteln. Einen Anspruch auf identische Erfüllung schließen wir aus. Alle Flächenangaben sind ca.-Werte. Trotz sorgfältiger Prüfung und Bearbeitung von Daten, Bildern und Informationen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben, ebenso wenig für die Lieferfähigkeit des Angebots. Dieses Exposé wird nicht zum Bestandteil des Kaufvertrages.

KAUFEN. VERKAUFEN.
VERMIETEN. BEWERTEN.
PROJEKTIEREN.
PRO-CASA.COM

Alle Informationen
auch im Internet.
Einfach per Smartphone-App
den QR-Code einlesen.