

# Hochfahren und Abschalten - Wohnen, wo das Herz schlägt.



## 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
- Badewanne
- Balkon / Terrasse
- Garage / Stellplatz
- Keller
- Einbauküche
- rollstuhl-geeignet

## IHR OBJEKT

Bargmannstraße 21  
 45127 Essen

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	102 m <sup>2</sup>
Geschoss	2
Bezugsfrei ab	01.03.2026
Kaltmiete	1.280,00 €
+ Nebenkosten	273,00 €
inkl. Heizkosten	129,00 €
Gesamtmiete	1.682,00 €
Kaution	3.690 €
Expose-Nr.	1801-57-M



## ENERGIEAUSWEIS

- Energieauswestyp: Verbrauchsausweis
- Energieeffizienzklasse: B
- Heizungsart: Fernwärme
- wesentlicher Energieträger: Fernwärme
- Endenergiebedarf: 70.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

## 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 „1801-57-M“ in WhatsApp an 0209 380-11000, in Telegram an VivawestWohnen, in Threema an \*VVWCHAT 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, dass das Bild der Ruhrgebietssstadt 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.

## WOHNUNGSAUSSTATTUNG

Diese moderne und exklusive 3-Zimmer Wohnung verfügt über folgende komfortable Ausstattung:

- weiße hochwertige Einbauküche
- Schlafzimmer mit Bad en Suite
- großzügiges Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon
- Balkon mit Südausrichtung
- Küche mit Loggia
- zwei Badezimmer (Wannenbad mit Fenster und ein zusätzliches Duschbad)
- bodengleiche Dusche inkl. Glasabtrennung
- praktische Abstellkammer
- Wände mit einer weiß gestrichenen Mälerflies Tapezierung
- Parkettböden in allen Wohn- und Schlafräumen
- Fußbodenheizung
- kontrollierte Wohnraumentlüftung
- 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

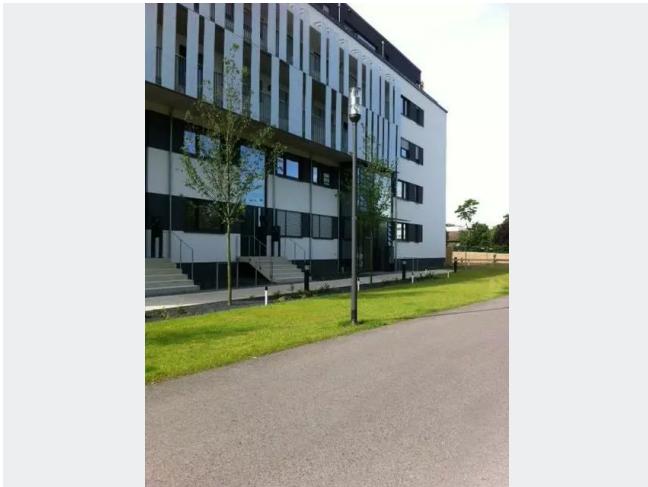
Unsere optionalen Zusatzleistungen:

- 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!

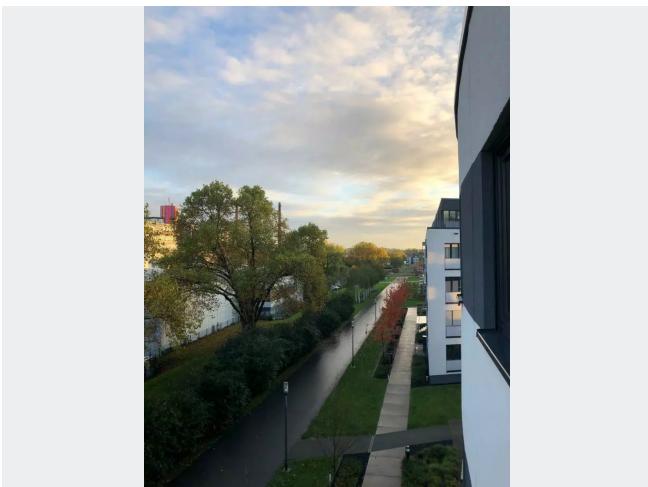
## BILDER



Hauszugang



Blick Balkone



Außenanlagen



Kontakt per Messenger!

## GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Sonstiges

Sparkasse Essen - Geldautomat	124 m
Postbank	339 m
Post Briefkasten	340 m
Tabac & co	373 m
Post Briefkasten	381 m
... und 24 weitere	

### Bildung

Kath. Kindergarten und Hort St.Marien	370 m
Leder Berensen	427 m
Kinder- und Familienzentrum BLAUER ELEFANT Stadtmitte	510 m
Zukunft Bildungswerk	535 m
Zukunft Bildungswerk	535 m
... und 24 weitere	

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Pastamia	167 m
Pizzeria Pasta	168 m
Gelbe Cafete, Campus Essen	173 m
Fachbibliothek MNT	198 m
Stuntwerk Essen	207 m
... und 257 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Prof. Dr. rer. nat. Wolfgang Haupt	189 m
PLUSPUNKT APOTHEKE IM CENTER LIMBECKER PLATZ	367 m
Prof. Dr. med. Detlef Moka	368 m
nuklear medizin essen	368 m
e-sthetic · Plastic surgery	443 m
... und 94 weitere	

### Auto und Verkehr

CAMPUS KFZ-SERVICE	231 m
Dano Autoteile & Service	236 m
Essen Berliner Platz	277 m
Hertz - Essen, IKEA	324 m
DAB Autoglas Essen	377 m
... und 63 weitere	

### Einkaufen

Rewe	325 m
Flashy Donuts Limbecker Platz Essen	330 m
Hosselmann	337 m
Magic Donuts Essen	359 m
Kamps	361 m
... und 42 weitere	