

## Mittendrin. Zuhause sein. Wohnen mit Perspektive.



### 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

### ENERGIEAUSWEIS

- Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
- Energieeffizienzklasse: C
- Heizungsart: Fernwärme
- wesentlicher Energieträger: Fernwärme
- Endenergiebedarf: 94.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

### IHR OBJEKT

Bargmannstraße 7  
45127 Essen

Zimmer	4
Wohnfläche ca.	134 m <sup>2</sup>
Geschoss	0
Bezugsfrei ab	01.12.2025
Kaltmiete	1.703,00 €
+ Nebenkosten	448,00 €
inkl. Heizkosten	196,00 €
Gesamtmiete	2.347,00 €
Kaution	4.839 €
Expose-Nr.	1801-9-M



## OBJEKTBSCHREIBUNG

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 „1801-9-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, moderne und lichtdurchflutete 4-Zimmer Maisonette Wohnung verfügt über folgende komfortable Ausstattung:

- großzügiges, helles Wohnzimmer und Zugang zur eigenen Terrasse
- offene Küche zum Wohnzimmer
- moderne, weiße Einbauküche
- Gäste-WC
- zwei Badezimmer in der oberen Etage (Wannenbad mit Fenster und ein zusätzliches Duschbad)
- bodengleiche Dusche inkl. Glasabtrennung
- heller, lichtdurchfluteter Galerie-Bereich
- zusätzlicher Balkon in der oberen Etage
- bodentiefe Fenster und moderne Schiebetüren
- Wände mit einer weiß gestrichenen Malerflies-Tapezierung
- Parkettböden in allen Wohn- und Schlafräumen
- Fußbodenheizung
- kontrollierter Wohnraumentlüftung
- bodentiefen Fenstern im Wohnbereich
- elektrischen Rollläden

## SONSTIGES

Neben attraktivem Wohnraum bieten wir Ihnen folgende Serviceleistungen:

- Persönliche Ansprechpartner 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

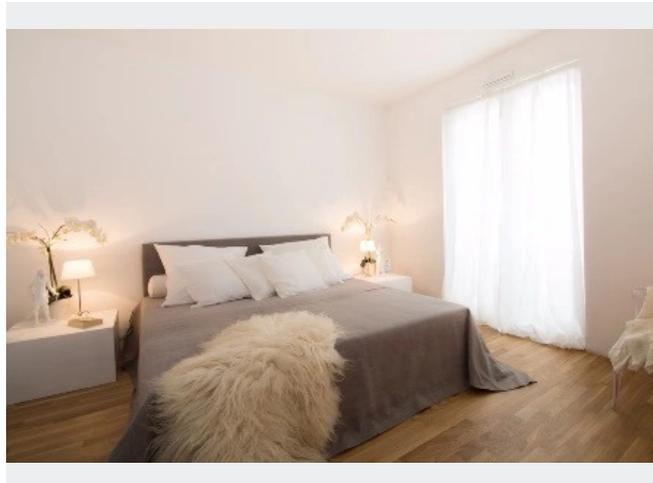
Wir verfügen über 120.000 Wohnungen in 100 Städten von der Singlewohnung bis zum geräumigen Zuhause für Familien mit unterschiedlichen Ansprüchen und in allen Lebensphasen. Sprechen Sie uns an, wir machen Ihnen ein individuelles Angebot.

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!

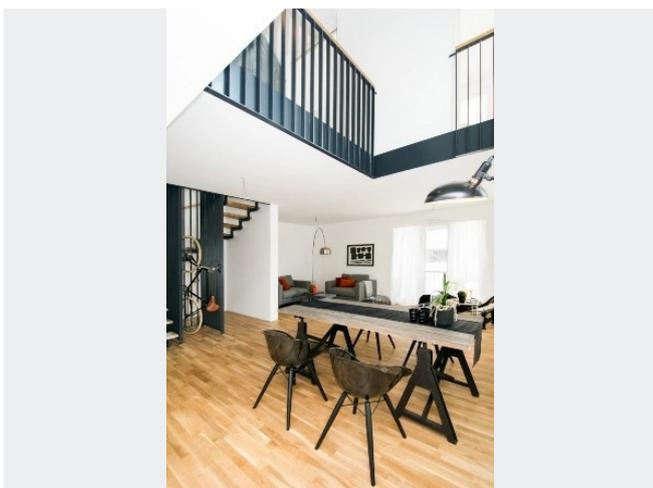
## BILDER



Außenansicht



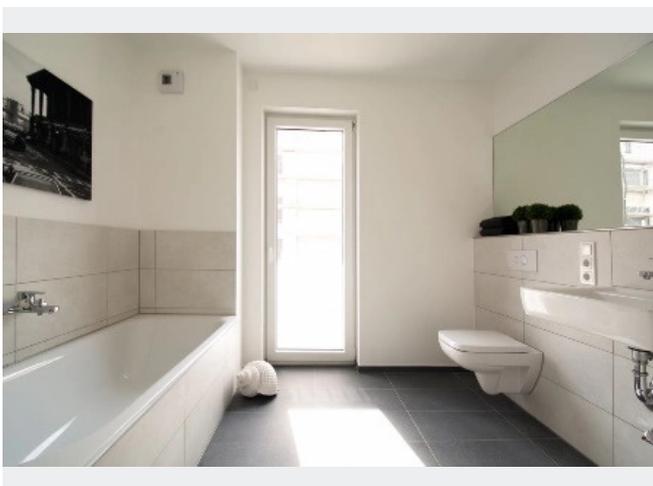
Schlafzimmer



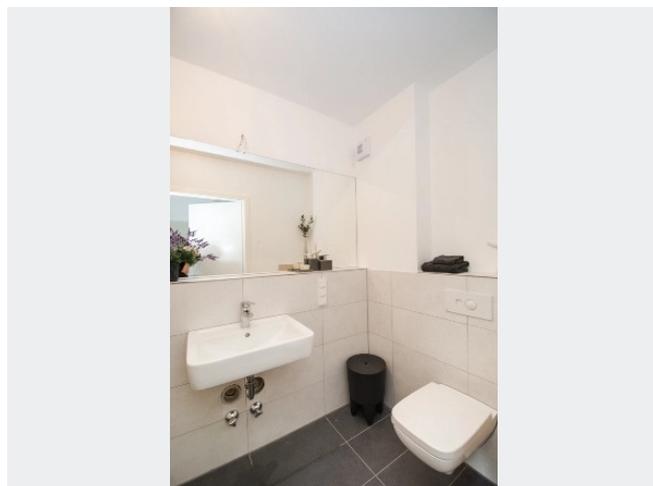
Wohn-Essbereich mit Galerie



Wohn-Eßbereich

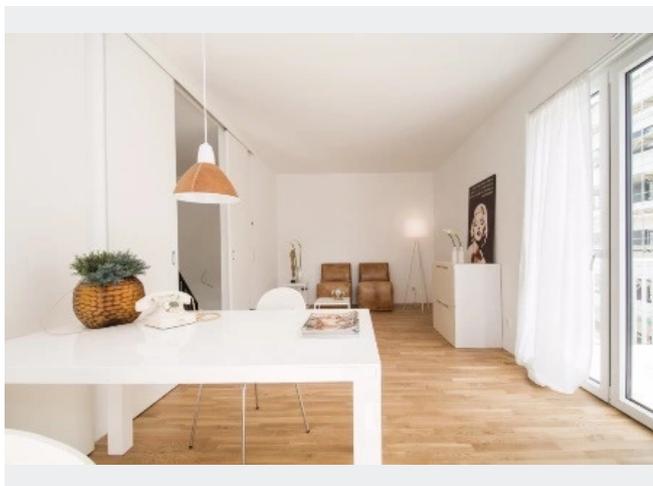


Wannenbad mit Fenster

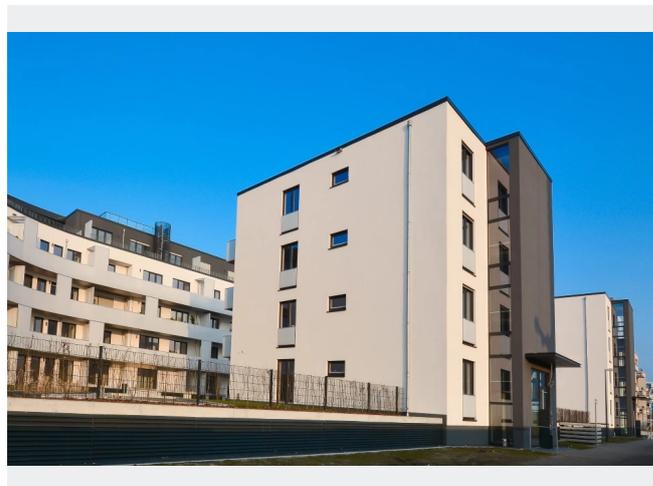


Duschbad

## BILDER



Arbeitszimmer mit Galerie



Ansicht

A man with a beard is sitting on a grey couch, smiling and looking at his smartphone. The background is a living room with a red blanket and a plant. A blue circular graphic contains the text "Per Chat zur neuen Wohnung!". Below the man, the text "JEDERZEIT UND ÜBERALL!" is displayed in large white letters. Underneath, there are icons for WhatsApp, Telegram, and Messenger with their respective contact numbers: 0209 380-11000, VivawestWohnen, and 0151 72777077. Below that, there are icons for VVWCHAT and Chatbot VIBO. At the bottom left, it says "Weitere Infos in der Objektbeschreibung" and "www.vivawest.de". At the bottom right, there is the Vivawest logo and the word "VIVAWEST".

Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Freizeit, Kultur, Tourismus

SimRacing Center Essen Rooftop Bar- powered by ADAC Nordrhein e.V.	110 m
Grüne Mitte Essen	206 m
Fachbibliothek MNT	219 m
La Luna Essen	219 m
La Luna Essen	219 m
... und 255 weitere	

### Auto und Verkehr

Berliner Platz	284 m
CAMPUS KFZ-SERVICE	301 m
alltours	312 m
sachverständigen- und ingenieurbüro j. schatton	324 m
Hertz - Essen,IKEA	335 m
... und 64 weitere	

### Sonstiges

Sparkasse Essen - Geldautomat	190 m
Postbank	278 m
Post Briefkasten	279 m
Tabac & co	311 m
Geldautomat Euro Bank	319 m
... und 30 weitere	

### Bildung

Zugang Gebäude V15	210 m
Zugang Gebäude S05	304 m
Zugang S06S	344 m
Leder Berensen	367 m
CIVES School	368 m
... und 34 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Prof. Dr. rer. nat. Wolfgang Haupt	214 m
nuklear medizin essen	295 m
Prof. Dr. med. Detlef Moka	295 m
PLUSPUNKT APOTHEKE IM CENTER LIMBECKER PLATZ	307 m
Essen	309 m
... und 94 weitere	

### Einkaufen

Rewe	255 m
Hosselmann	267 m
Flashy Donuts Limbecker Platz Essen	269 m
Magic Donuts Essen	288 m
Kamps	301 m
... und 36 weitere	