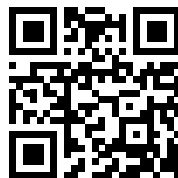


# EIN DURCHDACHTES WOHNKONZEPT IN EXPONIERTER LAGE VON ESSEN-BREDENEY

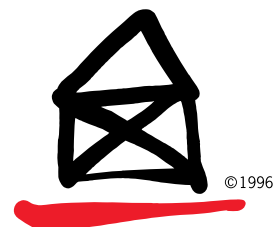


Alfredstraße 354,  
Essen-Bredeney

EXKLUSIVER  
Immobilienvertrieb durch



Besuchen Sie uns  
auch im Internet



[www.pro-casa.com](http://www.pro-casa.com)

# Schön, dass Sie da sind!

Profitieren Sie von einer wertbeständigen Immobilie in Top-Lage und lassen Sie sich von einer Immobilie begeistern, die Stil und Funktionalität vereint.

Wir freuen uns, dass Sie Interesse an dieser außergewöhnlichen Immobilie zeigen. Diese besondere Liegenschaft besticht durch ihre erstklassige Lage, hochwertige Ausstattung und einzigartige Architektur.

Darüber hinaus ist die Immobilie mit einer modernen Photovoltaikanlage ausgestattet, die nicht nur zur umweltfreundlichen Energieerzeugung beiträgt, sondern auch Ihre Energiekosten nachhaltig reduziert.

Ob als stilvolles Zuhause oder lukrative Investition – dieses Objekt bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten, Ihre Wohnträume zu verwirklichen.

Nehmen Sie sich einen Moment Zeit, um die detaillierten Informationen in diesem Exposé zu entdecken. Wir sind überzeugt, dass dieses Angebot Ihren Ansprüchen gerecht wird und freuen uns darauf, Ihnen bei der Verwirklichung Ihrer Wohnideen zur Seite zu stehen.



Sehen Sie sich das Bauvorhaben aus der Luft an





Fußläufig zum Stadtkern von Essen-Bredeney und allen Dingen des täglichen Bedarfs gelegen, bieten diese 13 einzigartigen Wohn(t)räume ein luxuriöses Zuhause mit zeitgemäßem Design und hochwertigen Ausstattungsdetails.

# Essen

Von der Industriestadt zu kultureller Vielfalt, kulinarischen Highlights und wirtschaftlicher Bedeutung

Die Stadt Essen ist eine pulsierende Metropole im Herzen des Ruhrgebiets. Mit über 590.000 Einwohnern ist sie die viertgrößte Stadt in Nordrhein-Westfalen und eine wichtige Drehscheibe für Wirtschaft, Kultur und Bildung.

Essen ist bekannt für seine industrielle Vergangenheit und seine kulturelle Vielfalt. Die Stadt beherbergt zahlreiche Museen, Theater und Konzerthäuser, darunter das renommierte Aalto-Theater und das Museum Folkwang. Essen ist außerdem ein wichtiger Standort für internationale Messen und Veranstaltungen, wie die weltbekannte Messe „SPIEL“ für Brett- und Kartenspiele.

Die Wirtschaft von Essen ist geprägt durch Unternehmen in den Bereichen Handel, Dienstleistungen und Industrie. Die Stadt ist auch ein wichtiger Knotenpunkt für den Güterverkehr, insbesondere für den Transport von Stahl und anderen Rohstoffen.

Die Stadt Essen liegt im Zentrum des Ruhrgebiets, einer dicht besiedelten Region mit mehr als 5 Millionen Einwohnern. Insgesamt ist Essen eine dynamische Stadt mit einer einzigartigen Mischung aus Geschichte, Kultur und Moderne. Die gute Infrastruktur und die zentrale Lage machen Essen zu einem attraktiven Ziel für Unternehmen, Touristen und Bewohner gleichermaßen.



© Goldrichtig



© Goldrichtig



© Goldrichtig

# Essen-Bredeney

Erfahren Sie mehr über die Geschichte, die Infrastruktur, die Freizeitmöglichkeiten und die Lebensqualität in dieser einzigartigen Gegend. Lassen Sie sich inspirieren und entdecken Sie, warum Bredeney der ideale Ort für Ihr neues Zuhause ist.



Denkmal an das 25jährige Regierungsjubiläum Kaiser Wilhelm II. im Jahr 1913

Essen-Bredeney gehört zu den begehrten Wohnlagen der Stadt mit hoher Wertbeständigkeit und ist nicht zuletzt dadurch der exklusivste Stadtteil in Essen, wenn nicht sogar in der Metropole Ruhr. In direkter Nachbarschaft befinden sich herrschaftliche Liegenschaften wie Villen und imposante Anwesen, aber auch Ein- und Zweifamilienhäuser. Auch kleinere Mehrfamilien-einheiten bestimmen hier das Bild, hochwertige Eigentumswohnungen sind u.a. in Gründerzeit- und Jugendstilvillen zu finden.

Unsere Baumaßnahme zeichnet sich durch seine zentrale Lage aus. Ganz gleich, ob Sie Einkäufe für den täglichen Bedarf tätigen möchten oder shoppen wollen oder der Restaurantbesuch fußläufig erreichbar sein soll, von Ihrem neuen Zuhause aus ist dies ohne Weiteres möglich. Auch bietet dieser Wohnsitz – eingebettet in eine Umgebung aus zahlreichen Grünanlagen und großzügigen Waldgebieten – einen hervorragenden Ausgangspunkt für Ihre Freizeit. Ob es der Tennis- oder Golfclub ist, der Ruderverein oder Reiterhof, reichhaltige Angebote werden auch den gehobenen Ansprüchen gerecht. Für einen Spaziergang nehmen Sie einfach den Weg ins „Tälchen“, eine Grünanlage, die sich direkt hinter der Immobilie befindet oder Sie laufen einfach bequem durch das Tal hindurch zum angesagten Szeneviertel Essen-Rütenscheid. Kurz und gut – hier stimmt die Lage!

Mit dem PKW sind Sie in wenigen Minuten in Werden mit seiner historischen Altstadt. Für Radfahrer und Jogger bieten die Ruhr und der Baldeneysee optimale Möglichkeiten, sich sportlich zu betätigen. Natürlich kommen auch die Liebhaber des Wassersports hier nicht zu kurz – der See bietet sämtliche Wassersportmöglichkeiten. Auch der Heissi- und Kruppwald bieten sich an für einen Spaziergang mit der Familie oder eine Jogging-Runde. Mit diesem Wohnsitz finden Sie ein Zuhause in einem der schönsten Stadtteile Essen.



Baldeneysee



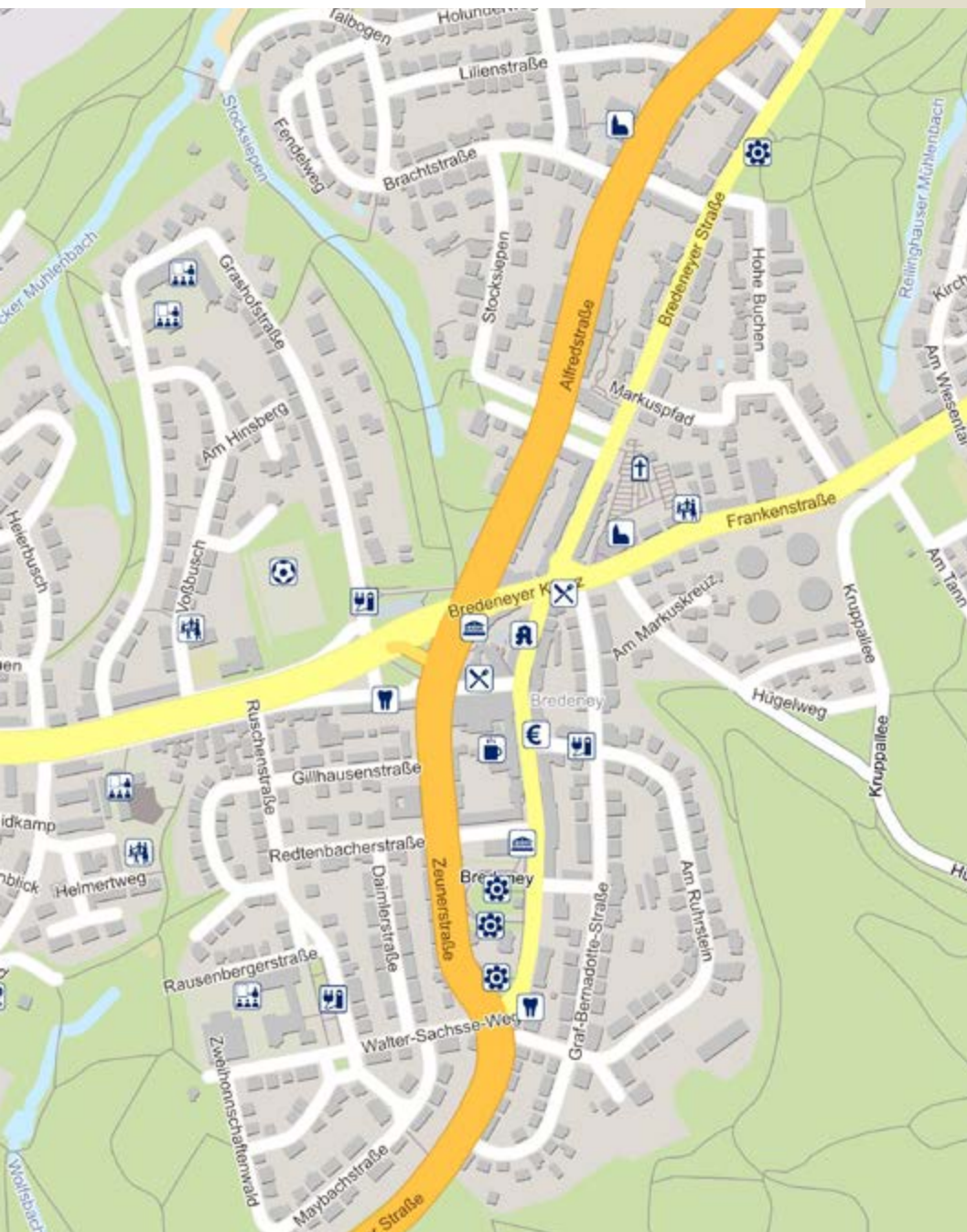
Villa Hügel ©Adobe Stock



Bredeneyer Rathaus

# Mondäner Charme

Die attraktive Lage bietet nicht nur bequemen Zugang zu wichtigen Einrichtungen wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Verkehrsanbindungen, sondern auch ein angenehmes Umfeld und eine gute Nachbarschaft.



- Schule
- Arzt / Apotheke
- Lebensmittel
- Restaurant
- Blumenladen
- Kindergarten
- Bäckerei
- Park
- Tankstelle
- Zahnarzt
- Bank
- Friseur
- Spielplatz / Verein



Link zur Google-Maps Karte





Wasserturm © Frank Vincentz - Wikipedia

In direkter Nachbarschaft liegen exklusive Liegenschaften wie Villen, Einfamilienhäuser, imposante Anwesen und natürlich auch Einfamilien-, Doppel-, Reihenhäuser, größere und kleinere Mehrfamilienhäuser überwiegend mit hochwertigen Eigentumswohnungen, teilweise in imposanten Gründerzeit- und Jugendstilvillen. Durch seine zentrale Lage, die Umgebung von zahlreichen Grünanlagen und großzügigen Waldgebieten bietet Essen-Bredeney eine hervorragende Infrastruktur für gehobene Ansprüche. Ob Sie shoppen oder ein Restaurant besuchen möchten, direkt in Bredeney oder im angesagten Szeneviertel Rüttenscheid, alles ist innerhalb weniger Minuten zu erreichen – mit dem öffentlichen Nahverkehr, teilweise zu Fuß – einfach gesagt: hier stimmt die Lage.

Die historische Altstadt von Essen-Werden und Essen-Kettwig sind in 5-10 Autominuten, die Essener Innenstadt in 10-15 Minuten zu erreichen. Über die Anbindung an die A52 erreichen Sie in wenigen Minuten den Düsseldorfer Flughafen und die Anschlussverbindung A3 und A4 nach Köln.

Der Freizeitwert sucht in der Metropole Ruhr seinesgleichen. Ob eine Radtour oder eine Joggingrunde am nahegelegenen Baldeneysee – zahlreiche Clubs diverser Sportarten wie Golf, Hockey oder Tennis – hier lässt die Freizeitgestaltung keinen Wunsch offen. Mehrere Reiterhöfe in Werden, Stadtwald oder Kettwig runden das Angebot ab. Weiterhin finden Sie ausreichend Ärzte und Krankenhäuser (5-10 Minuten) in der Nähe. Außerdem befinden sich einige der besten Schulen am Standort.

Mittendrin und doch die Natur direkt vor der eigenen Haustür. Das macht Bredeney zu einem der begehrtesten Stadtteile im Ruhrgebiet. Sie werden sich von der ersten Minute an wohlfühlen!

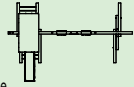


Goetheschule © Frank Vincentz - Wikipedia

Sondernutzungsfläche ca. 323 m<sup>2</sup>



Spielfläche  
278 m<sup>2</sup>

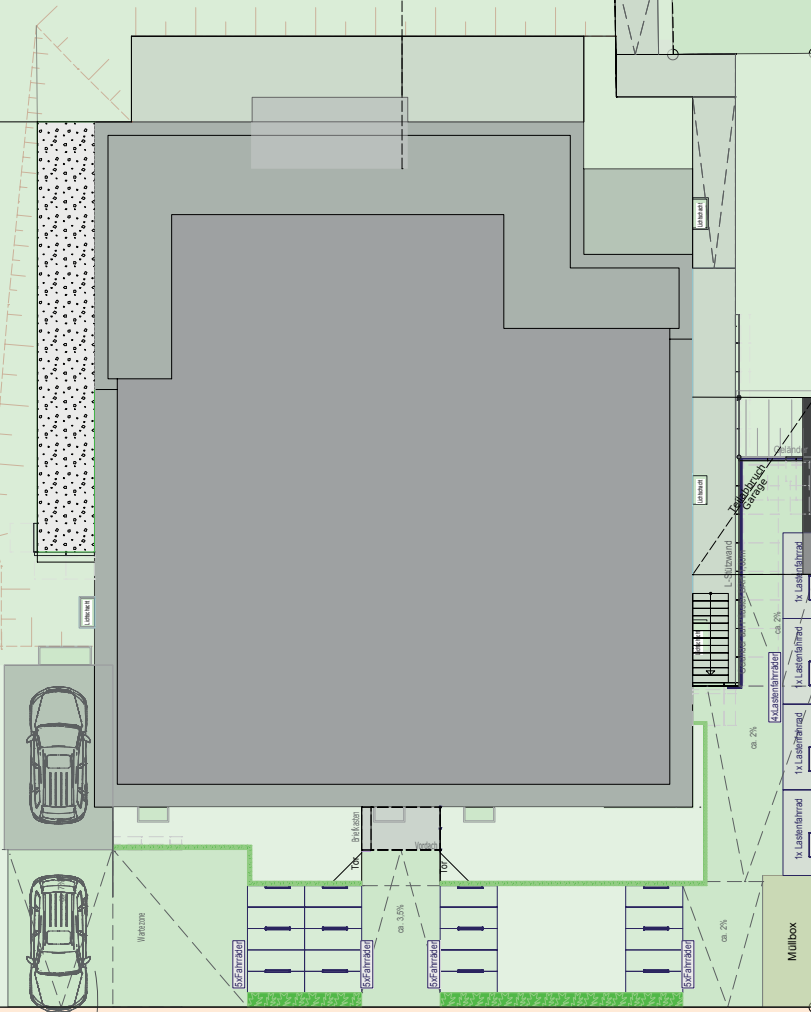
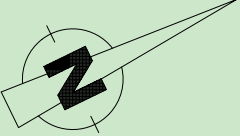


Spielplatzfläche ca. 278 m<sup>2</sup>



Sondernutzungsfläche Garten inkl.  
Terrasse ca. 183 m<sup>2</sup> der Wohnung 1

Sondernutzungs-  
fläche Garten  
inkl. Terrasse  
ca. 91 m<sup>2</sup> der  
Wohnung 2



# Mitten im Leben auf einer der traditions- reichsten Straßen

Die Mischung aus historischem Charme und zeitgenössischem Flair macht die Alfredstraße zu einem einzigartigen Ort, an dem die Vergangenheit auf die Gegenwart trifft und wo jeder Spaziergang zu einer Reise durch die Zeit wird.



Portrait Alfred Krupp © Adobe Stock

Die Alfredstraße in Essen ist eine der bedeutendsten Verkehrsadern der Stadt und trägt ihren Namen zu Ehren von Alfred Krupp, einem der einflussreichsten Industriellen des 19. Jahrhunderts. Diese Straße, die sich durch den Stadtteil Rüttenscheid erstreckt, verbindet die Essener Innenstadt mit den südlichen Bezirken und ist ein zentraler Bestandteil des städtischen Verkehrsnetzes.

Die Benennung der Alfredstraße nach Alfred Krupp, geboren 1812 und gestorben 1887, spiegelt die tiefe Verbundenheit der Stadt Essen mit der Familie Krupp wider. Die Krupps waren nicht nur industrielle Vorreiter, sondern auch bedeutende Arbeitgeber und Förderer sozialer Projekte in Essen. Alfred Krupp selbst war bekannt für seine sozialen Initiativen, darunter die Errichtung von Arbeiterwohnungen, Krankenhäusern und Bildungseinrichtungen für seine Mitarbeiter.

Heute ist die Alfredstraße eine lebendige und vielseitige Straße, die sowohl historische Bedeutung als auch modernes Leben vereint. Entlang der Straße findet man eine Vielzahl von Geschäften, Restaurants und kulturellen Einrichtungen, die das urbane Leben bereichern. Die prachtvollen Gründerzeitvillen und modernen Gebäude entlang der Alfredstraße erzählen von der langen Geschichte und der ständigen Entwicklung dieser wichtigen Verkehrsader.

Die Alfredstraße ist somit nicht nur eine wichtige Verkehrsverbindung, sondern auch ein lebendiges Denkmal, das an das Erbe von Alfred Krupp erinnert. Sie symbolisiert den Wandel und Fortschritt, den Alfred Krupp und seine Nachkommen in Essen angestoßen haben, und bleibt ein zentraler Teil der städtischen Identität und Geschichte.



Alfredstraße © Adobe Stock



# Unabhängigkeit mit Aussicht

13 Eigentumswohnungen bieten Ihnen exzellente Möglichkeiten, Ihren Wohnmittelpunkt individuell zu gestalten. Formen Sie Ihr Wohnumfeld ganz nach Ihren Wünschen und Vorstellungen, um höchsten Wohnkomfort zu genießen.

Jede einzelne Wohnung besticht durch Großzügigkeit und verfügt über lichtdurchflutete Räume, die ein angenehmes Wohnambiente schaffen. Die geplante Ausstattung der Bäder sowie der hochwertigen Oberböden unterstreicht den hohen Standard dieser Wohnungen. Zusätzlich bieten die elektrischen Raffstores nicht nur eine effektive Verdunkelung, sondern auch einen optimalen Schutz vor intensiver Sonneneinstrahlung. Hier können Sie Ihren eigenen Rückzugsort mit atemberaubenden Ausblicken genießen und sich unabhängig fühlen.

Auf die intelligenten und anpassungsfähigen Grundrisse sowie die Raumgestaltung können Sie nach Ihren individuellen Wünschen noch Einfluss nehmen. Wir beraten Sie gerne im persönlichen Gespräch und freuen uns auf Ihren Besuch.

**Die Planungen der Grundrisse sind individualisierbar.  
Bitte sprechen Sie uns auf Ihre Wünsche an!**



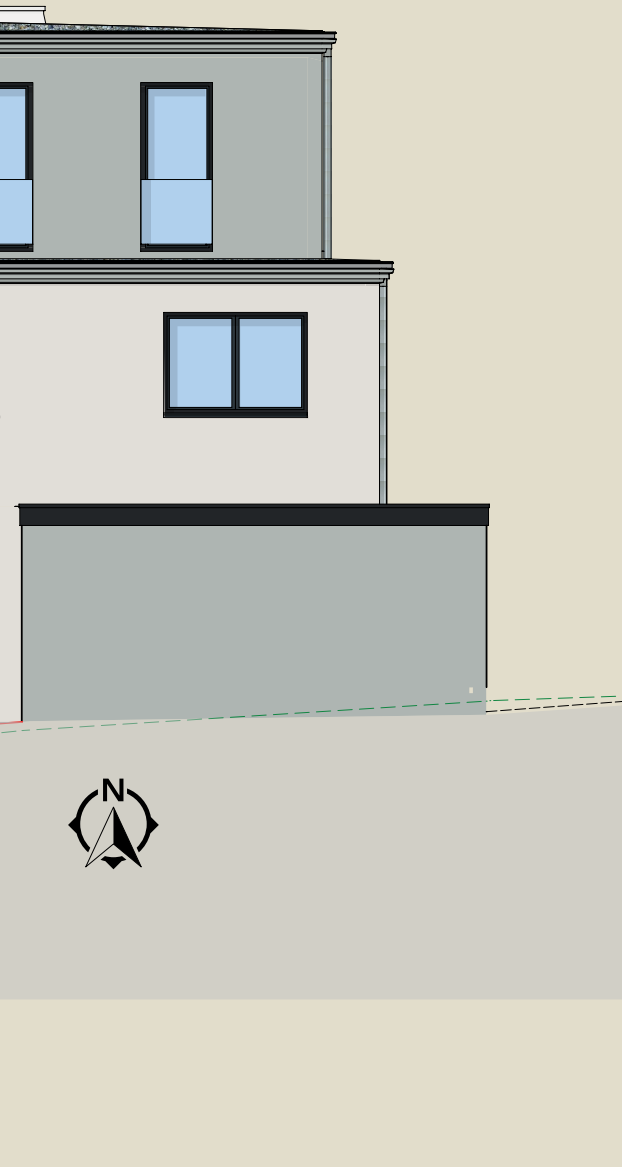
© Adobe Stock



Süd-Ansicht

# Alles Ansichtssache!

Die Ausrichtung einer Immobilie spielt eine entscheidende Rolle für das Wohngefühl und die Energieeffizienz. Jede Himmelsrichtung bietet dabei ihre eigenen Vorzüge und Herausforderungen. Die richtige Ausrichtung einer Immobilie hängt von den individuellen Bedürfnissen und Vorlieben der Bewohner ab.



## Südseite

Die Südseite einer Immobilie ist besonders geschätzt, da sie den Großteil des Tages von der Sonne beschienen wird. Dies sorgt nicht nur für helle, lichtdurchflutete Räume, sondern reduziert auch den Heizbedarf in den Wintermonaten durch passive Sonnenenergie. Für Wohnräume wie das Wohnzimmer oder die Küche ist die Südausrichtung ideal, da sie hier eine angenehme, warme Atmosphäre schafft und das Tageslicht optimal nutzt.

## Westseite

Die Westseite genießt die Abendsonne, was sie perfekt für Wohnbereiche oder Terrassen macht, auf denen man den Feierabend und den Sonnenuntergang genießen möchte. Räume auf der Westseite sind nachmittags und abends besonders angenehm und warm, was sie zu idealen Aufenthaltsräumen für die späten Stunden des Tages macht.



West-Ansicht (Gartenansicht)

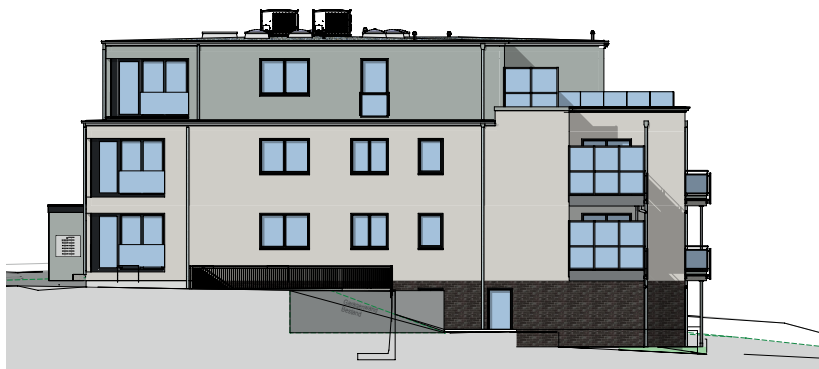


### Ostseite

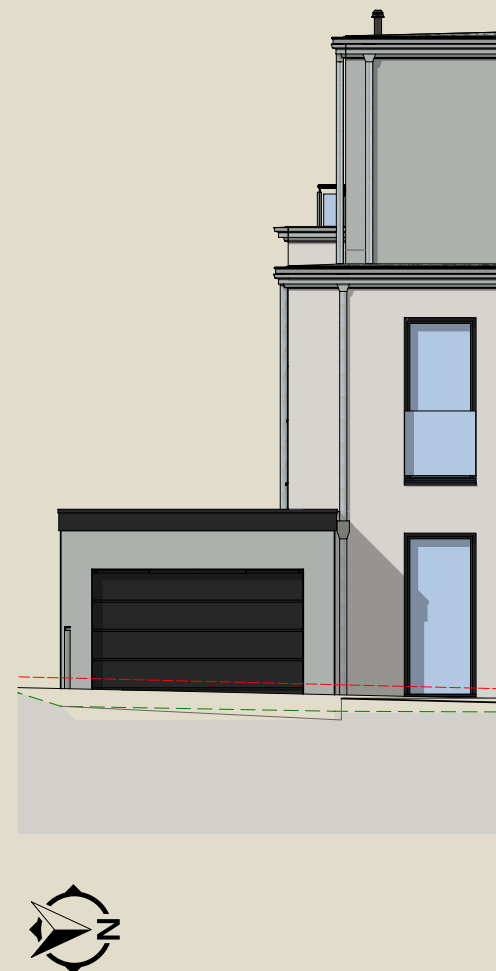
Die Ostseite empfängt die Morgensonne und sorgt für einen sonnigen Start in den Tag. Dies ist ideal für Schlafzimmer, da die Bewohner durch das natürliche Licht geweckt werden können. Auch Küchen profitieren von der Morgensonne, da sie den Raum während des Frühstücks und der morgendlichen Aktivitäten erhellt und erwärmt.

### Nordseite

Die Nordseite hingegen erhält am wenigsten direktes Sonnenlicht. Dies kann jedoch ein Vorteil sein, insbesondere in den Sommermonaten, da diese Seite des Hauses kühler bleibt. Räume auf der Nordseite eignen sich hervorragend für Funktionen, die wenig natürliches Licht erfordern, wie Abstellräume, Vorratskammern, Schlafzimmer oder Arbeitszimmer. Darüber hinaus bietet die Nordseite stabile Lichtverhältnisse, da sie keiner direkten Sonneneinstrahlung ausgesetzt ist, was für bestimmte Tätigkeiten von Vorteil ist.



Nord-Ansicht





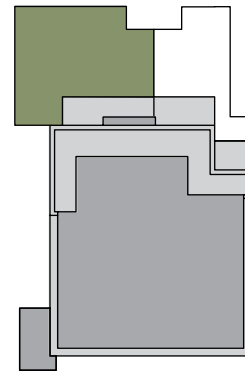


Ost-Ansicht (Eingangsansicht)

Gartenansicht



ca. 183 m<sup>2</sup> Sondernutzung  
Garten inkl. Terrasse Wohnung 1



**4,5-Raum Wohnung Nr. 1**

Wohnflächenberechnung

Gartengeschoß

|                                       |                                 |
|---------------------------------------|---------------------------------|
| Wohnen / Essen                        | ca. 30,61 m <sup>2</sup>        |
| Küche                                 | ca. 6,49 m <sup>2</sup>         |
| Eltern                                | ca. 18,18 m <sup>2</sup>        |
| Kind 1                                | ca. 11,64 m <sup>2</sup>        |
| Kind 2                                | ca. 19,53 m <sup>2</sup>        |
| Flur 1                                | ca. 6,35 m <sup>2</sup>         |
| Flur 2                                | ca. 8,43 m <sup>2</sup>         |
| Bad                                   | ca. 13,09 m <sup>2</sup>        |
| WC                                    | ca. 3,51 m <sup>2</sup>         |
| Abst.                                 | ca. 3,63 m <sup>2</sup>         |
| Terrasse (ges. 37,98 m <sup>2</sup> ) | ca. 18,99 m <sup>2</sup>        |
| Sondernutzungsfläche                  | ca. 183,00 m <sup>2</sup>       |
| <b>Gesamt</b>                         | <b>ca. 140,45 m<sup>2</sup></b> |

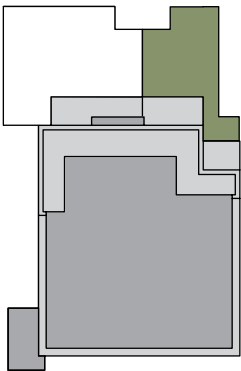
Gartenansicht



Wohnung Nr. 1

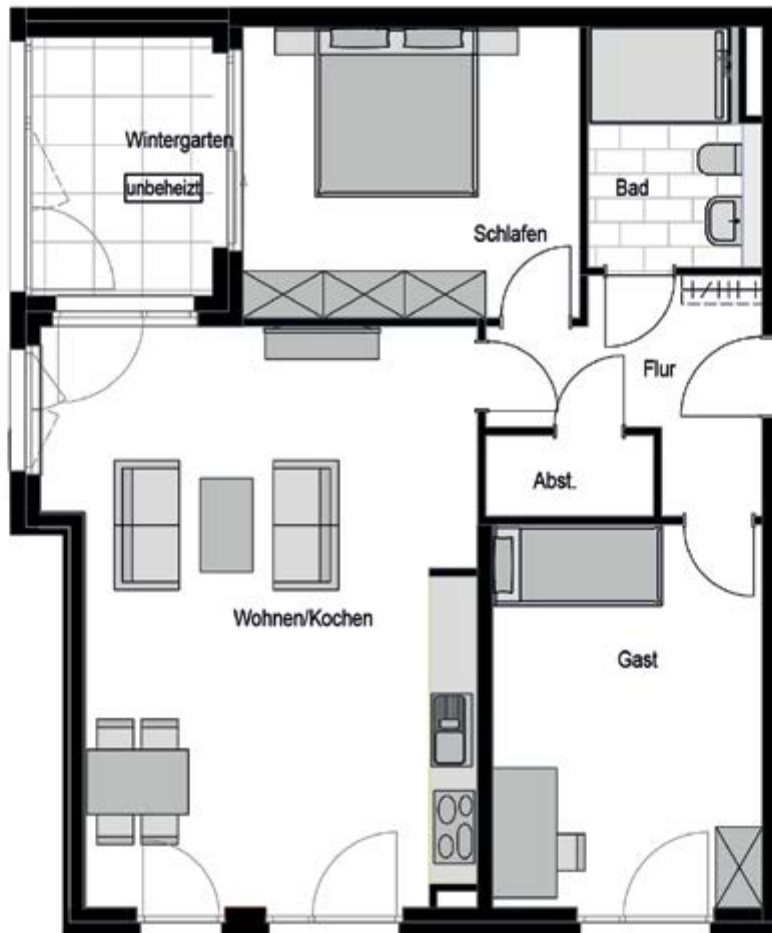


ca. 91 m<sup>2</sup> Sondernutzung  
Garten inkl. Terrasse Wohnung 2



| 3,5-Raum Wohnung Nr. 2                |                                 |
|---------------------------------------|---------------------------------|
| Wohnflächenberechnung                 | Gartengeschoss                  |
| Wohnen / Essen                        | ca. 23,67 m <sup>2</sup>        |
| Küche                                 | ca. 12,67 m <sup>2</sup>        |
| Eltern                                | ca. 15,26 m <sup>2</sup>        |
| Kind 1                                | ca. 11,19 m <sup>2</sup>        |
| Flur 1                                | ca. 16,85 m <sup>2</sup>        |
| HWR                                   | ca. 6,53 m <sup>2</sup>         |
| Bad                                   | ca. 12,04 m <sup>2</sup>        |
| WC                                    | ca. 4,48 m <sup>2</sup>         |
| Abst. 1                               | ca. 3,76 m <sup>2</sup>         |
| Abst. 2                               | ca. 5,24 m <sup>2</sup>         |
| Terrasse (ges. 18,58 m <sup>2</sup> ) | ca. 9,29 m <sup>2</sup>         |
| Sondernutzungsfläche                  | ca. 91,00 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamt</b>                         | <b>ca. 120,98 m<sup>2</sup></b> |

Eingangsansicht



| 3-Raum Wohnung Nr. 3<br>Eingangsgeschoss |                          |   |                                |
|--|--------------------------|---|--------------------------------|
| Wohnen / Kochen                          | ca. 35,40 m <sup>2</sup> | Bad   | ca. 5,82 m <sup>2</sup>        |
| Schlafen                                 | ca. 14,69 m <sup>2</sup> | Abst.                                       | ca. 2,03 m <sup>2</sup>        |
| Gast / Kind                              | ca. 15,52 m <sup>2</sup> | Flur 1                                      | ca. 6,86 m <sup>2</sup>        |
|  |                          | Wintergarten<br>(ges. 7,12 m <sup>2</sup> ) | ca. 3,56 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamt</b>                            |                          |   | <b>ca. 83,88 m<sup>2</sup></b> |

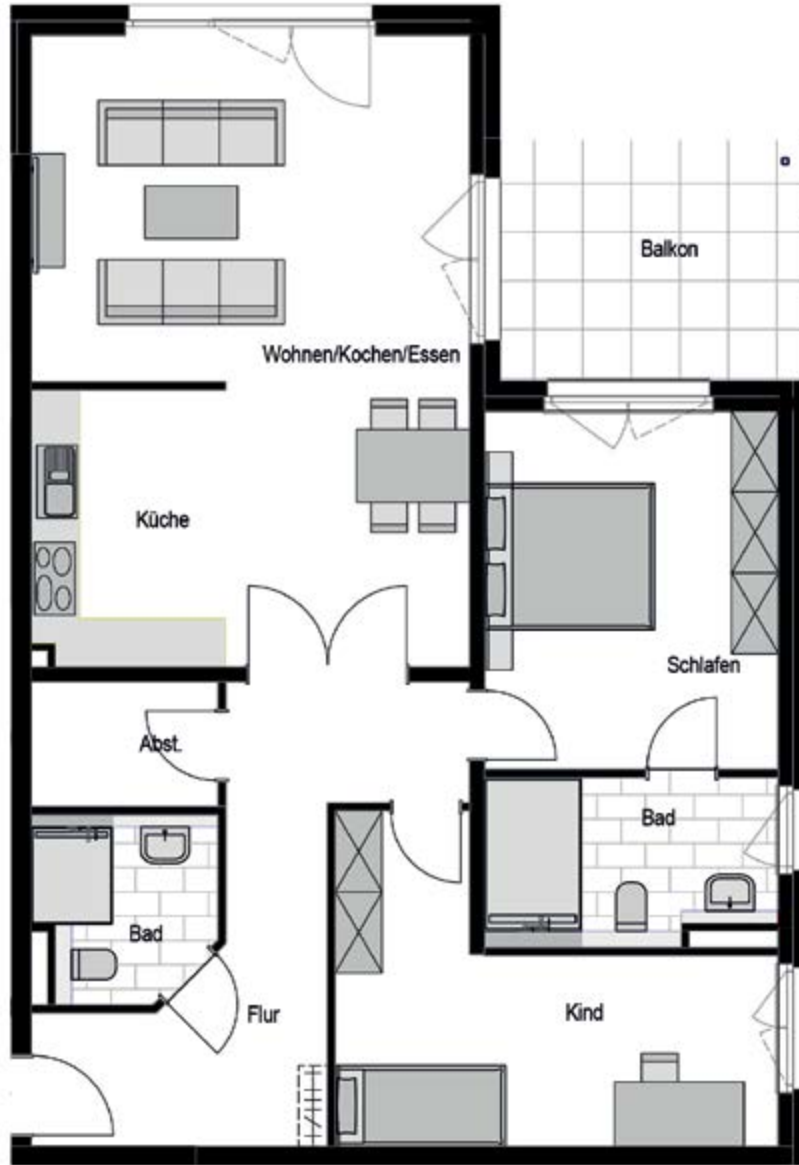
Gartenansicht



**3,5-Raum Wohnung Nr. 4**  
Eingangsgeschoss

|                |                          |                                     |                                 |
|----------------|--------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|
| Wohnen / Essen | ca. 39,40 m <sup>2</sup> | Bad                                 | ca. 8,85 m <sup>2</sup>         |
| Küche          | ca. 16,85 m <sup>2</sup> | WC                                  | ca. 3,45 m <sup>2</sup>         |
| Eltern         | ca. 14,47 m <sup>2</sup> | Abst. 1                             | ca. 6,48 m <sup>2</sup>         |
| Gast / Kind    | ca. 10,13 m <sup>2</sup> | Flur 2                              | ca. 4,06 m <sup>2</sup>         |
| Flur 1         | ca. 7,96 m <sup>2</sup>  | Balkon (ges. 13,62 m <sup>2</sup> ) | ca. 6,81 m <sup>2</sup>         |
| <b>Gesamt</b>  |                          |                                     | <b>ca. 118,46 m<sup>2</sup></b> |

Gartenansicht



**3,5-Raum Wohnung Nr. 5**  
Eingangsgeschoss

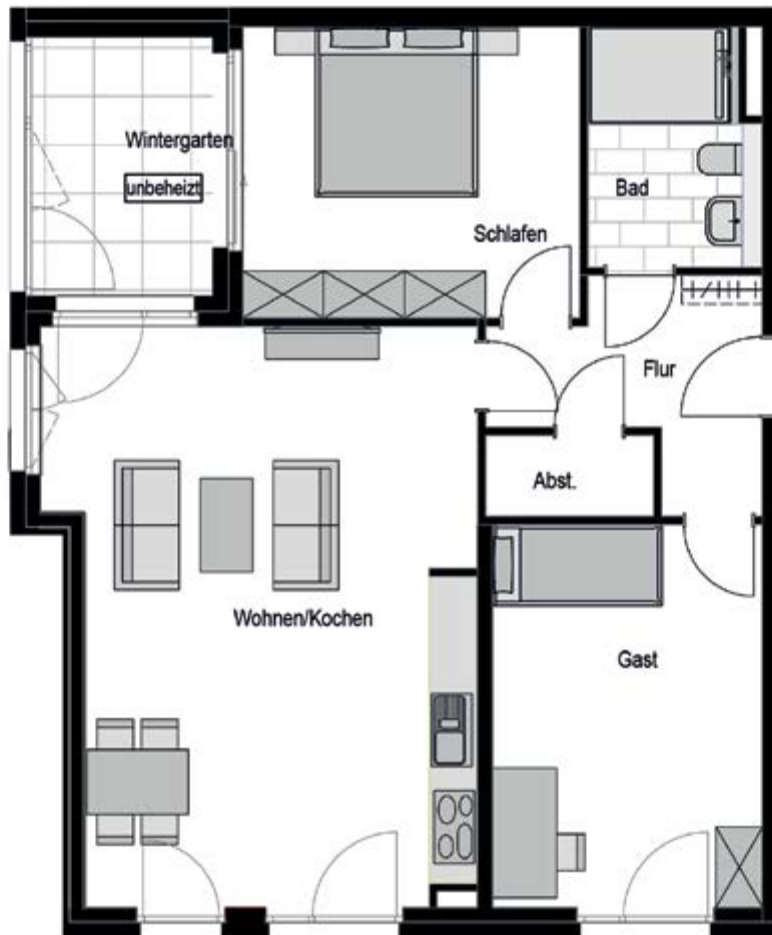
|               |                          |                                     |                                 |
|---------------|--------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|
| Wohnen        | ca. 33,16 m <sup>2</sup> | Bad                                 | ca. 6,89 m <sup>2</sup>         |
| Küche         | ca. 8,06 m <sup>2</sup>  | Flur 1                              | ca. 13,88 m <sup>2</sup>        |
| Schlafen      | ca. 15,76 m <sup>2</sup> | Dusche / WC                         | ca. 4,55 m <sup>2</sup>         |
| Gast / Kind   | ca. 15,58 m <sup>2</sup> | Abst.                               | ca. 3,49 m <sup>2</sup>         |
|               |                          | Balkon (ges. 11,44 m <sup>2</sup> ) | ca. 5,72 m <sup>2</sup>         |
| <b>Gesamt</b> |                          |                                     | <b>ca. 107,09 m<sup>2</sup></b> |

Eingangsansicht



| 2-Raum Wohnung Nr. 6<br>Eingangsgeschoss |                          |   |                                |
|--|--------------------------|---|--------------------------------|
| Wohnen / Kochen                          | ca. 25,36 m <sup>2</sup> | Bad   | ca. 7,38 m <sup>2</sup>        |
| Schlafen                                 | ca. 17,93 m <sup>2</sup> | Flur 1                                      | ca. 9,10 m <sup>2</sup>        |
|  |                          | Wintergarten<br>(ges. 8.34 m <sup>2</sup> ) | ca. 4,17 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamt</b>                            |                          |   | <b>ca. 63,94 m<sup>2</sup></b> |

Eingangsansicht



| 3-Raum Wohnung Nr. 7<br>Obergeschoss |                          |   |                                |
|--------------------------------------|--------------------------|---|--------------------------------|
| Wohnen / Kochen                      | ca. 37,99 m <sup>2</sup> | Bad   | ca. 5,82 m <sup>2</sup>        |
| Schlafen                             | ca. 14,69 m <sup>2</sup> | Abst.                                       | ca. 1,95 m <sup>2</sup>        |
| Gast / Kind                          | ca. 15,52 m <sup>2</sup> | Flur 1                                      | ca. 6,86 m <sup>2</sup>        |
|                                      |                          | Wintergarten<br>(ges. 7,12 m <sup>2</sup> ) | ca. 3,56 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamt</b>                        |                          |   | <b>ca. 86,39 m<sup>2</sup></b> |



Gartenansicht



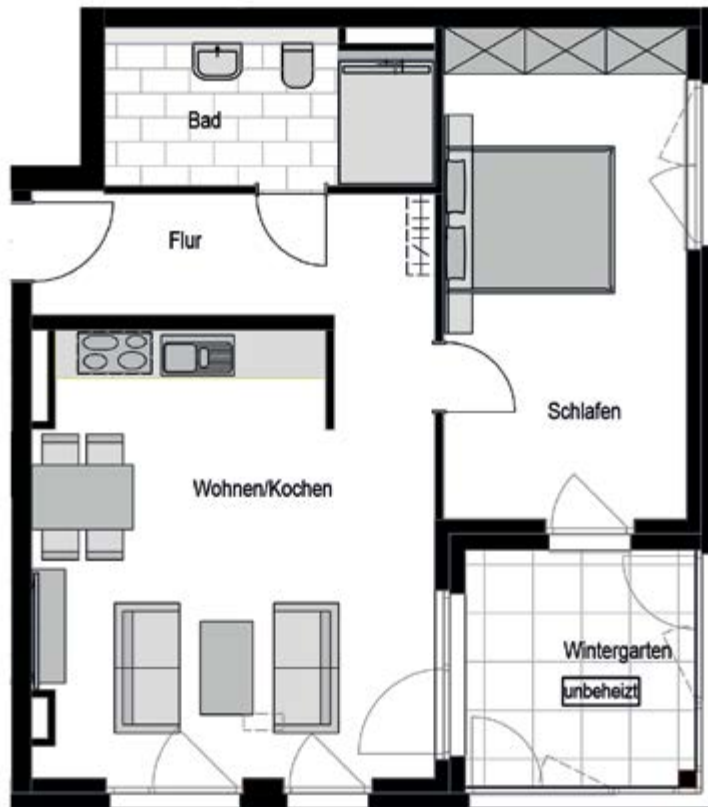
| 3,5-Raum Wohnung Nr. 8<br>Obergeschoss |                          |                                     |                                 |
|--|--------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|
| Wohnen / Essen                         | ca. 39,40 m <sup>2</sup> | Flur 2                              | ca. 4,06 m <sup>2</sup>         |
| Küche                                  | ca. 17,00 m <sup>2</sup> | Bad                                 | ca. 8,85 m <sup>2</sup>         |
| Eltern                                 | ca. 14,47 m <sup>2</sup> | WC                                  | ca. 3,45 m <sup>2</sup>         |
| Gast / Kind                            | ca. 10,13 m <sup>2</sup> | Abst. 1                             | ca. 6,48 m <sup>2</sup>         |
| Flur 1                                 | ca. 7,96 m <sup>2</sup>  | Balkon (ges. 13,62 m <sup>2</sup> ) | ca. 6,81 m <sup>2</sup>         |
| <b>Gesamt</b>                          |                          |                                     | <b>ca. 118,61 m<sup>2</sup></b> |

Gartenansicht



| 3,5-Raum Wohnung Nr. 9<br>Obergeschoss |                          |                                     |                                 |
|--|--------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|
| Wohnen / Essen                         | ca. 33,16 m <sup>2</sup> | Bad                                 | ca. 6,89 m <sup>2</sup>         |
| Küche                                  | ca. 7,98 m <sup>2</sup>  | Flur 1                              | ca. 13,88 m <sup>2</sup>        |
| Schlafen                               | ca. 15,76 m <sup>2</sup> | Dusche / WC                         | ca. 4,55 m <sup>2</sup>         |
| Gast / Kind                            | ca. 15,58 m <sup>2</sup> | Abst.                               | ca. 3,49 m <sup>2</sup>         |
|  |                          | Balkon (ges. 11,42 m <sup>2</sup> ) | ca. 5,71 m <sup>2</sup>         |
| <b>Gesamt</b>                          |                          |                                     | <b>ca. 107,00 m<sup>2</sup></b> |

Eingangsansicht



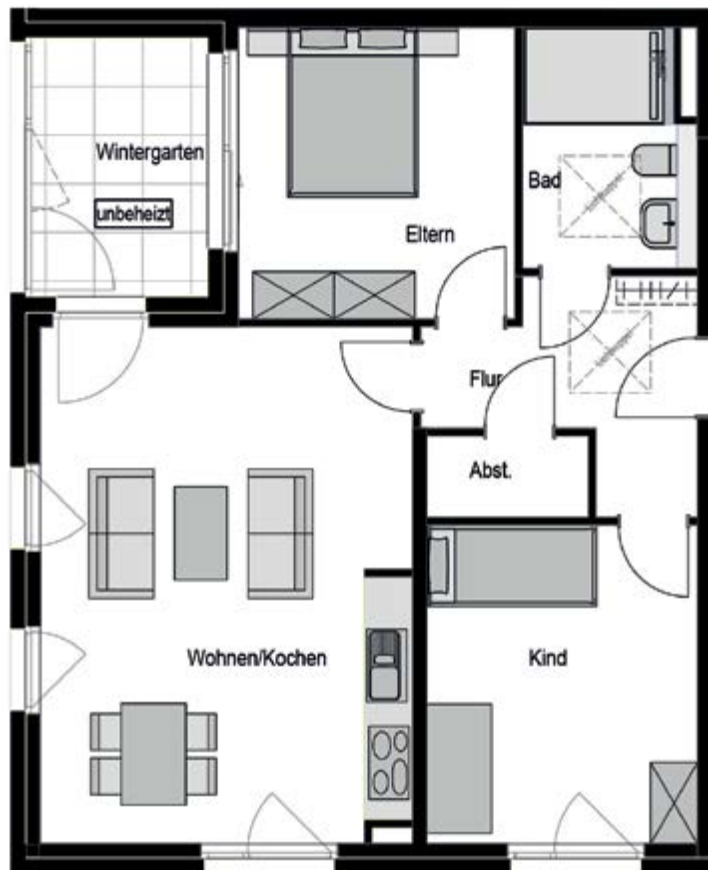
| 2-Raum Wohnung Nr. 10<br>Obergeschoss |                          |   |                                |
|---------------------------------------|--------------------------|---|--------------------------------|
| Wohnen / Kochen                       | ca. 25,16 m <sup>2</sup> | Bad   | ca. 7,38 m <sup>2</sup>        |
| Schlafen                              | ca. 17,93 m <sup>2</sup> | Flur 1                                      | ca. 9,10 m <sup>2</sup>        |
|                                       |                          | Wintergarten<br>(ges. 8.34 m <sup>2</sup> ) | ca. 4,17 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamt</b>                         |                          |   | <b>ca. 63,74 m<sup>2</sup></b> |

Eingangsansicht



| 2-Raum Wohnung Nr. 11<br>Staffelgeschoss |                          |   |                                |
|--|--------------------------|---|--------------------------------|
| Wohnen / Kochen                          | ca. 19,83 m <sup>2</sup> | Flur 1                                      | ca. 7,92 m <sup>2</sup>        |
| Schlafen                                 | ca. 14,35 m <sup>2</sup> | Bad   | ca. 5,84 m <sup>2</sup>        |
|  |                          | Wintergarten<br>(ges. 7,68 m <sup>2</sup> ) | ca. 3,84 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamt</b>                            |                          |   | <b>ca. 51,78 m<sup>2</sup></b> |

Eingangsansicht



| 3-Raum Wohnung Nr. 12<br>Staffelgeschoss |                          |   |                                |
|--|--------------------------|---|--------------------------------|
| Wohnen / Kochen                          | ca. 28,75 m <sup>2</sup> | Flur 1                                      | ca. 6,86 m <sup>2</sup>        |
| Schlafen                                 | ca. 12,05 m <sup>2</sup> | Bad   | ca. 5,83 m <sup>2</sup>        |
| Gast / Kind                              | ca. 12,89 m <sup>2</sup> | Abst. 1                                     | ca. 1,95 m <sup>2</sup>        |
|  |                          | Wintergarten<br>(ges. 6,94 m <sup>2</sup> ) | ca. 3,47 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamt</b>                            |                          |   | <b>ca. 71,80 m<sup>2</sup></b> |



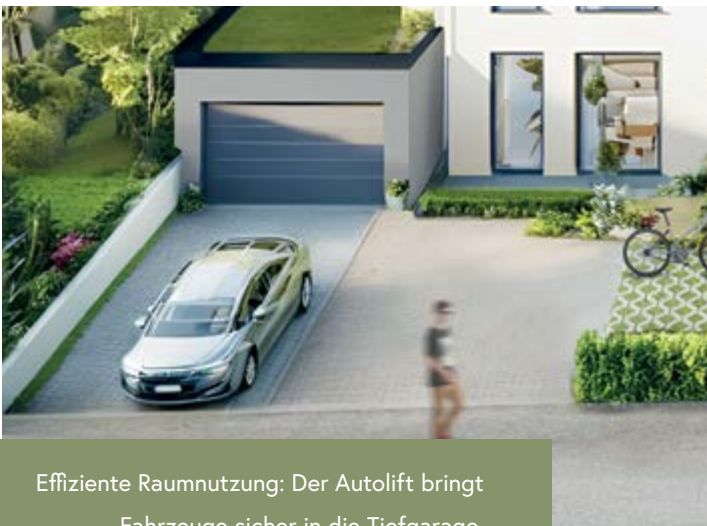
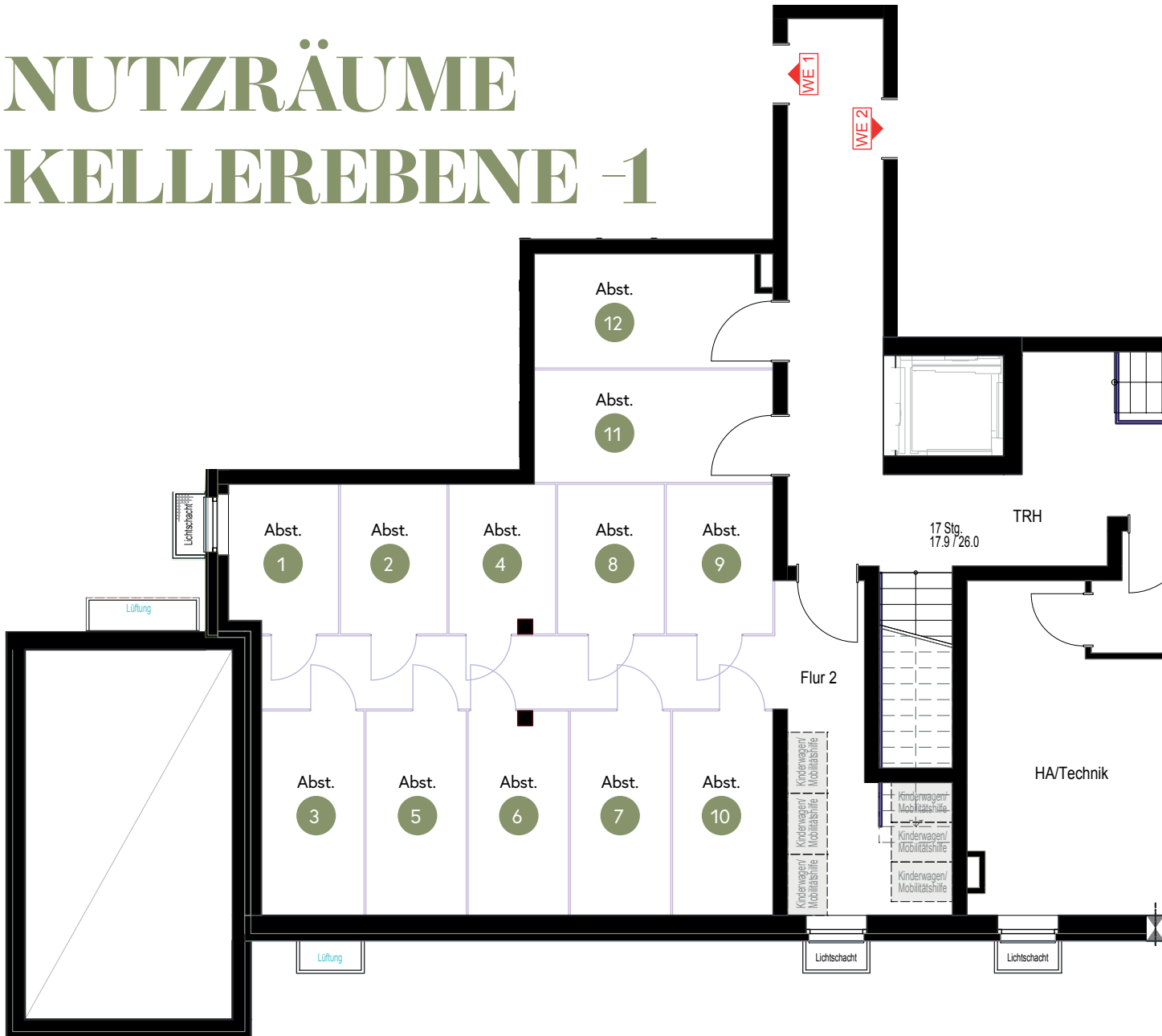
**Mondäner  
Charme über  
den Dächern**

Gartenansicht



| 3,5-Raum Wohnung Nr. 13<br>Penthouse |                          |                                       |                                 |
|--------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|
| Wohnen / Kochen                      | ca. 59,42 m <sup>2</sup> | Bad                                   | ca. 10,10 m <sup>2</sup>        |
| Eltern                               | ca. 16,76 m <sup>2</sup> | Dusch / WC                            | ca. 5,15 m <sup>2</sup>         |
| Gast / Kind                          | ca. 15,01 m <sup>2</sup> | Abst. 1                               | ca. 7,84 m <sup>2</sup>         |
| Diele                                | ca. 11,64 m <sup>2</sup> | Ankleide                              | ca. 6,02 m <sup>2</sup>         |
| Flur 1                               | ca. 3,98 m <sup>2</sup>  |                                       |                                 |
| Flur 2                               | ca. 2,44 m <sup>2</sup>  | Terrasse (ges. 75,08 m <sup>2</sup> ) | ca. 37,54 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamt</b>                        |                          |                                       | <b>ca. 175,90 m<sup>2</sup></b> |

# NUTZRÄUME KELLEREBENE -1



Effiziente Raumnutzung: Der Autolift bringt Fahrzeuge sicher in die Tiefgarage.



# TIEFGARAGE

## KELLEREbene -2



# Referenzen

Bereits realisierter Bauvorhaben der Architekten.



Gemeinsam leiten der erfahrenen Architekten Dipl. Ing. Zoran Nikolić, mit einem ausgeprägten Sinn für kreative, individuelle und flexible Lösungen, und Dipl. Ing. Christoph Rosenke, mit einem klaren Fokus auf Kostenkontrolle, Qualität und Termintreue, das Architekturbüro Nikolić + Rosenke GmbH und bringen ihre unterschiedlichen Stärken in jedes Projekt ein.

Das Architekturbüro Nikolić + Rosenke GmbH aus Bottrop steht für innovative und nachhaltige Architektur, die höchste Ansprüche erfüllt.

Mit einer beeindruckenden Referenzliste realisierter Bauvorhaben in Essen und der umliegenden Region hat sich das Unternehmen als zuverlässiger und kompetenter Partner etabliert.



**Aktuelle Projekte  
der Architekten**



# Interview

Gespräch mit Dipl.-Ing. Zoran Nikolić über das Neubauprojekt an der Alfredstraße 354 in Essen-Bredeney.



Dipl.-Ing. Zoran Nikolić



© Adobe Stock



© Adobe Stock

**Interviewer:** Guten Tag, Herr Nikolić. Vielen Dank, dass Sie sich die Zeit für dieses Interview nehmen. Können Sie uns zunächst einen Überblick über das Bauprojekt an der Alfredstraße geben?

**Zoran Nikolić:** Sehr gerne. Die Immobilie befindet sich in Essen-Bredeney, einem der begehrtesten und exklusivsten Stadtteile der Metropole Ruhr. Unsere Baumaßnahme zeichnet sich durch eine zentrale Lage aus, die sowohl urbanen Komfort als auch naturnahe Erholung bietet. Die hochwertige Architektur und die moderne Ausstattung der Wohnungen stehen im Einklang mit dem hohen Anspruch dieser Lage.

**Interviewer:** Was sind die architektonischen Highlights des Projekts?

**Zoran Nikolić:** Jede Wohnung besticht durch lichtdurchflutete Räume und eine großzügige Raumaufteilung, die ein angenehmes Wohnambiente schafft. Die geplante Ausstattung der Bäder sowie die hochwertigen

Oberböden unterstreichen den hohen Standard. Zudem bieten die elektrisch betriebenen Rolläden nicht nur eine effektive Verdunkelung, sondern auch einen optimalen Schutz vor intensiver Sonneneinstrahlung. Zur Alfredstraße hin wurden bei der Wärmeschutzisolierverglasung der Fenster „Phone-Stopp-Scheiben“ eingebaut, um den Verkehrslärm effektiv zu mindern und für zusätzlichen Komfort in den Wohnräumen zu schaffen. Ein weiteres Highlight ist der Autolift, der Komfort und Sicherheit erhöht und das Parken in der Tiefgarage erheblich erleichtert.

**Interviewer:** Herr Nikolić, welche besonderen Herausforderungen gab es bei der Planung und Umsetzung dieses Projekts?

**Zoran Nikolić:** Eine der größten Herausforderungen war es, die hohen Qualitäts- und Designansprüche zu vereinen und gleichzeitig kostenbewusst zu bauen. Wir haben großen Wert darauf gelegt, dass alle Modernisierungsmaßnahmen vorab detailliert geplant und fortlaufend kont-

Abbildungen entsprechen nicht der tatsächlichen Ausführung.



© Adobe Stock

rolliert werden. Das gewährleistet nicht nur die Einhaltung der Termine, sondern auch die Qualität und die Kostenkontrolle. Zudem haben wir uns intensiv mit den Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner auseinandergesetzt, um eine barrierefreie und altersgerechte Gestaltung der Grundrisse zu realisieren.

**Interviewer:** Wie haben Sie die architektonische Gestaltung an die Umgebung angepasst?

**Zoran Nikolić:** Die Fassade des Gebäudes fügt sich harmonisch in das städtische Umfeld ein und wird durch ein stilvolles Farbschema geprägt. Die anthrazitgrauen Fenster setzen moderne Akzente, während das Staffageschoss in Lichtgrau eine dezente Eleganz ausstrahlt. Erdgeschoss und Obergeschoss präsentieren sich in einem hellen, freundlichen Farbton, was dem Gebäude eine frische und einladende Ausstrahlung verleiht. Das Gartengeschoss mit der Riemchenfassade sorgt für eine natürliche und warme Optik, und das Treppenhausgeländer

greift das Anthrazitgrau wieder auf und rundet das Gesamtbild ab.

**Interviewer:** Können Sie noch ein wenig auf die Nachhaltigkeitsaspekte des Projekts eingehen?

**Zoran Nikolić:** Selbstverständlich. Das Gebäude wurde nach dem KfW 55 Standard errichtet, was eine hohe Energieeffizienz sicherstellt. Das ist nicht nur umweltfreundlich, sondern reduziert auch die Energiekosten für die Bewohner erheblich. Außerdem haben wir bei der Auswahl der Baumaterialien und Bauprozesse größten Wert auf Umweltfreundlichkeit und die Einhaltung neuester Standards gelegt. Zusätzlich haben wir für jede einzelne Wohnung eine Photovoltaikanlage integriert, die es ermöglicht, ihren Teil des Strombedarfs direkt vor Ort zu decken. So tragen wir weiter zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen bei und steigern die Nachhaltigkeit des gesamten Projekts.

**Interviewer:** Herr Nikolić, welche Rolle spielt die Individualisierung der Woh-

nungen für die zukünftigen Bewohner?

**Zoran Nikolić:** Die Möglichkeit zur Individualisierung ist uns sehr wichtig. Die intelligenten und anpassungsfähigen Grundrisse sowie die Raumgestaltung können nach den individuellen Wünschen der Bewohner gestaltet werden. Wir bieten persönliche Beratungsgespräche an, um sicherzustellen, dass jede Wohnung den Vorstellungen und Bedürfnissen ihrer zukünftigen Bewohner entspricht.

**Interviewer:** Vielen Dank für das informative Gespräch, Herr Nikolić. Wir freuen uns darauf, das Projekt A354 weiter zu verfolgen.

**Zoran Nikolić:** Vielen Dank. Es war mir eine Freude.



© Adobe Stock



CREATING TIMELESS SPACES

**STADTHAUS**  
E I N R I C H T U N G

RÜTTENSCHIEDER STERN 9 | ROSASTR. 6-8 | 45130 ESSEN  
TEL. 0201-5458965 | [INFO@STADTHAUS-ESSEN.DE](mailto:INFO@STADTHAUS-ESSEN.DE)

# Ausstattungsmerkmale

Die Qualität der Bauweise und des Designs, die Innenausstattung wie moderne Küchen und luxuriöse Badezimmer, Badezimmermöbel, Gartenmöbel sowie technische Features wie effiziente Heizungs- und Kühlsysteme spielen eine wichtige Rolle. Zusätzliche Annehmlichkeiten wie ein Aufzug oder ein eigener Parkplatz tragen zu ihrem individuellen Wohlbefinden bei.



Möchten Sie ein persönliches Einrichtungskonzept für ein einzigartiges Wohnerlebnis,?

Dann melden Sie sich bei Hans-Peter Reimann



[www.stadthaus-essen.de](http://www.stadthaus-essen.de)



© Adobe Stock



- Schlüsselfertige Erstellung
- Lichtdurchflutete Räume
- Großzügige Wohnräume mit Blick ins Grüne
- Geräumige Tiefgarage mit teilweise übergroßen Stellplätzen
- Sonnige Süd-West-Ausrichtungen
- Altersgerechte, barrierefreie Grundrissvarianten
- Aufzug in alle Ebenen
- Große Balkone, Wintergärten zur Alfredstr., Terrassen mit Gartennutzung
- Schallschutzfenster mit „Phone-Stopp-Scheiben“ zur Alfredstraße
- Penthouse mit riesiger Terrasse
- Echtholzparkett oder wahlweise hochwertiger Vinyl-Designboden
- Terrassentüren und Fenster im Erdgeschoss mit einbruchshemmenden Beschlägen ähnlich der Widerstandsklasse RC2N
- Haustürelement mit Gegensprechanlage und Videoüberwachung
- Fußbodenheizung - umweltfreundliche Luft-Wasser-Wärmepumpe
- individuelle Photovoltaikanlagen
- Abstell- und Kellerräume und Fahrradstellplätze

Abbildungen auf dieser Seite sind beispielhafte Darstellungen

# Kontakt

Vielen Dank für Ihr Interesse an dieser einzigartigen Immobilie. Bei Fragen oder für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Zögern Sie nicht, sich bei Interesse direkt an uns zu wenden – wir freuen uns darauf, Ihnen bei Ihrem nächsten Schritt zu helfen.

## VERTRIEBSPARTNER



[www.pro-casa.com](http://www.pro-casa.com)

### Pro Casa Immobilien GmbH

Brückstr. 15-17  
45239 Essen

Telefon +49 (0)201 450 490

E-Mail [info@pro-casa.com](mailto:info@pro-casa.com)

Webseite [www.pro-casa.com](http://www.pro-casa.com)



## BAUTRÄGER

### GN-Bau GmbH

Heinz-Bäcker-Straße 27  
45356 Essen



### Architekten Nikolic und Rosenke

Partnerschaft mbB  
Essener Straße 21  
46236 Bottrop

Telefon +49 (0) 2041 77 12 79-9

E-Mail [info@nikolic-rosenke](mailto:info@nikolic-rosenke)

Webseite [www.nikolic-rosenke.de](http://www.nikolic-rosenke.de)



### Stadthaus Essen

Rüttenscheider Stern 9  
45130 Essen

Telefon +49 (0) 201 79 87 499

E-Mail [info@stadthaus-essen.de](mailto:info@stadthaus-essen.de)

Webseite [www.stadthaus-essen.de](http://www.stadthaus-essen.de)



Konzept und Layout Exposé:  
GOLDRICHTIG Büro für Kommunikationsdesign  
[www.buero-goldrichtig.de](http://www.buero-goldrichtig.de)

Alle Angaben und Darstellungen in diesem Prospekt wurden auf ihre Richtigkeit zur Zeit der Projektherausgabe (2024) überprüft. Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit aller Informationen kann nicht übernommen werden. Eine steuerliche und rechtliche Beratung ist ausdrücklich nicht erfolgt. Abbildungen, Zeichnungen und Illustrationen entsprechen dem Planungsstand von Juli 2024 und sind nicht verbindlich. Abweichungen aufgrund behördlicher Auflagen, Statik, Haustechnik und Änderungen durch die Genehmigungsbehörden sind vorbehalten. Rechtlich bindend sind allein die Regelungen der notariellen Urkunden (Kaufvertrag) inkl. der Baubeschreibung. Eine Haftung für den Eintritt von Kosten-, Ertrags- und Steuerprognosen wird ausdrücklich nicht übernommen.