

# Exposé



**Barrierearme Mietwohnungen in Essen-Altenessen**  
sicher – hochwertig – durchdacht

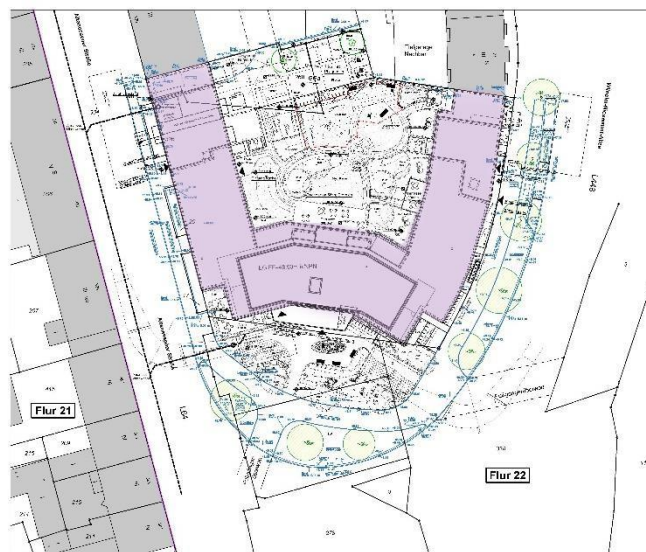
Altenessener Straße 344/  
Wilhelm-Nieswandt-Allee 67 & 69  
45326 Essen-Altenessen

## Lage

Belia konzipiert und betreibt Seniorenresidenzen, Hausgemeinschaftshäuser sowie seniorengerechte Wohnungen im Herzen Nordrhein- Westfalens. Als starker regionaler Anbieter und Teil eines Familienunternehmens schafft Belia Lebensräume der Begegnung, Gemeinschaft und Geselligkeit für ältere, pflegebedürftige Menschen.

Der Belia-Wohnkomplex verfügt über eine vorteilhafte Lage:

- Eingebettet in einem gepflegten und grünen Wohngebiet
- durch die zentrale Lage am städtischen Platz unmittelbar in die Nachbarschaft eingebunden
- eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten (z.B. Discounter, Allee-Center, Bäckereien) sowie Ärzte, Apotheken, Restaurants und Freizeitangebote in direkter Nähe.
- Angrenzend zur Belia Seniorenresidenz Essen-Altenessen und einer Belia Tagespflegeeinrichtung (im Erdgeschoss des Wohnungsbaus)
- Mit dem U-Bahnanschluss und den Busverbindungen vor der Tür besitzen die Wohnungen eine optimale Anbindung in die umliegende Gegend. Die Essener Innenstadt ist in wenigen Minuten mit dem öffentlichen Nahverkehr erreichbar.



Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.

## Objektbeschreibung

### Allgemein

- Neubau mit gehobener Ausstattung
- Barrierearm
- Wohnungsgrößen zwischen ca. 38 und ca. 86 m<sup>2</sup>
- Alle Wohnungen mit Balkon oder Dachterrasse (mit 50% bei Wohnflächenberechnung berücksichtigt)
- Energiesparhaus im KfW 40 Standard
- Zentralheizung mit wohnungsindividuellen Zählern
- Belia-Tagespflege und vollstationäre Pflegeeinrichtung im Erdgeschoss (unabhängig von den Wohnungen)

## Objektbeschreibung

### Ansicht Nord: Innenhof



Ansicht Nord  
Innenhof

### Ansicht Ost: Wilhelm-Nieswandt-Allee



Ansicht Ost  
Wilhelm-Nieswandt-Allee

### Ansicht Ost: Wilhelm-Nieswandt-Allee



Ansicht Süd  
Kreisel

Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.

## Objektbeschreibung

### **Autos & Fahrräder**

- 34 PKW-Stellplätze in vorhandener Tiefgarage
- 42 Fahrradstellplätze

### **Briefkasten**

- Briefkästen befinden sich am Eingang
- Klingel mit Gegensprechanlage und Kamerafunktion

### **Mülltonnen**

- Müllhaus (gemeinschaftliche verschließbare Mülltonne außerhalb des Gebäudes)

### **Hausflur/Treppenhaus**

- Hauseingang der Wohnungen separiert von der Seniorenresidenz
- Rollstuhlgerechter Aufzug und Treppenhaus
- Hausflurbeleuchtung per Bewegungsmelder

## Ausstattung der Wohnungen

Die 22 seniorengerechten Mietwohnungen des Belia-Wohnkomplexes bestehen jeweils aus Schlafzimmer, Bad, Wohn- und Küchenbereich und eigenem Abstellraum sowie einem Flur.

### Allgemeines

- Wohnungsgrößen zwischen ca. 38 und ca. 86 m<sup>2</sup>
- Deckenhöhen zwischen 2,50 m und 2,80 m
- Balkon oder Dachterrasse

### Wohnungstür

- Gegensprechanlage mit Kamera
- Türspion
- Türsummer
- leicht zu öffnende Wohnungstür

### Balkon/Terrasse

- mit Rollstuhl befahrbare Terrassen-/Balkonschwelle
- Balkon ist mit satiniertem Glas und Balkonstäben verkleidet
- Bodenbelag: Betonplatten
- Von innen schaltbarer Stromanschluss
- Von innen schaltbare Steckdose
- Ablaufrohr für Wasser an der Balkonstütze

### Fußboden

- Fliesen in Bädern, sonst Vinylplanken in Holzoptik

## Ausstattung der Wohnungen

### Fenster

- Größtenteils bodentiefe Fenster mit 3-fach Verglasung
- Elektrische Raffstores als Sonnenschutz

### Beleuchtung

- LED-Beleuchtung im Treppenhaus und in den Bädern
- Weitere Beleuchtung wird vom Mieter installiert

### TV/Internet

- Fernsehanschluss
- Internetanschluss
- Telefonanschluss
- Fernseher über SAT-Anlage

### Abstellraum

- Innerhalb der Wohnung
- Waschmaschinenanschluss und Steckdose vorhanden
- Waschmaschine und Trockner passen nebeneinander

## Ausstattung Wohnungen

### Bad

- Barrierearm
- Dusche
- WC
- In allen weiteren Wohnungen: Haltegriffe nachrüstbar
- Gefliester Boden und zum Teil geflieste Wände
- Spiegel integriert
- Ebenerdige Dusche (1,20 m x 1,20 m)
- Feuchtigkeitsgesteuerte Abluftanlage
- Vorinstallierte Deckenspots
- Handtuchhalter und -heizung

### Küche

- Einbauküche mit Herd, Mikrowelle, Backofen, Spülmaschine, Spüle und Kühlschrank

## Service & Zusatzleistungen

Wir vermieten an Sie hochwertige seniorengerechte Wohnungen mit einem hohen Maß an Funktionalität, Energieeffizienz und Sicherheit.

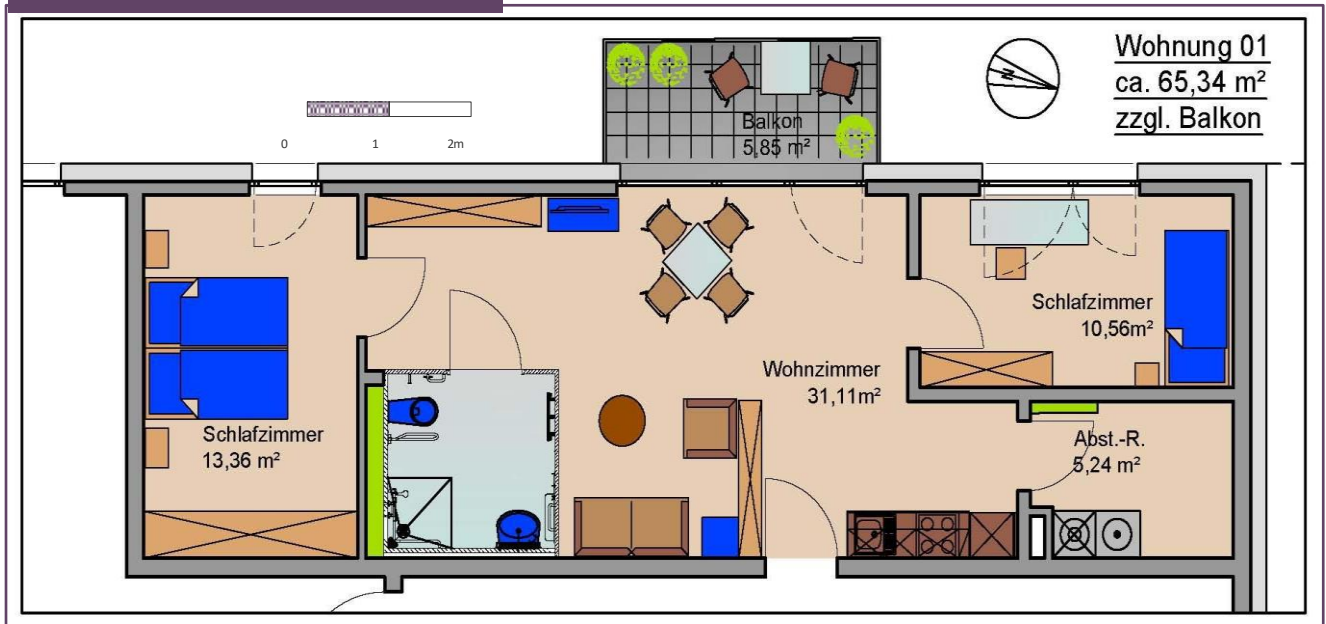
Als Mieter der Wohnungen haben Sie die Möglichkeit, von dem umfassenden Leistungsangebot der benachbarten Seniorenresidenz und weiterer lokaler Partner zu profitieren:

- Mitnutzung des Friseurs und des Restaurants in der Seniorenresidenz
- Teilnahme an ausgewählten Veranstaltungen, sowie Inanspruchnahme des gastronomischen Angebotes der benachbarten Seniorenresidenz
- Ansprechpartner zu Fragestellungen rundum Pflegeleistungen (Beratung)
- Vermittlung unterschiedlicher externer Dienstleistungen (Hausmeister, ambulanter Dienst, Essen auf Rädern, etc.)

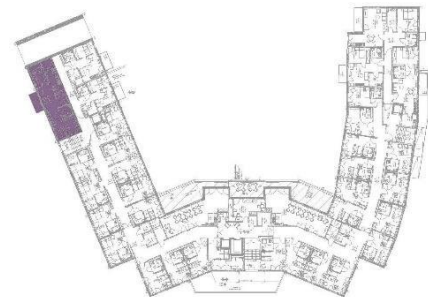
Zudem bieten wir Ihnen folgende Servicepakete an:

- Tägliches Mittagessen in der Seniorenresidenz (täglich frisch zubereitet zwei Menüs zur Auswahl)
- Reinigungspaket
- Wäschereinigungspaket
- Haustechnikerleistungen (kein Umzugsdienst)

## Wohnung 01

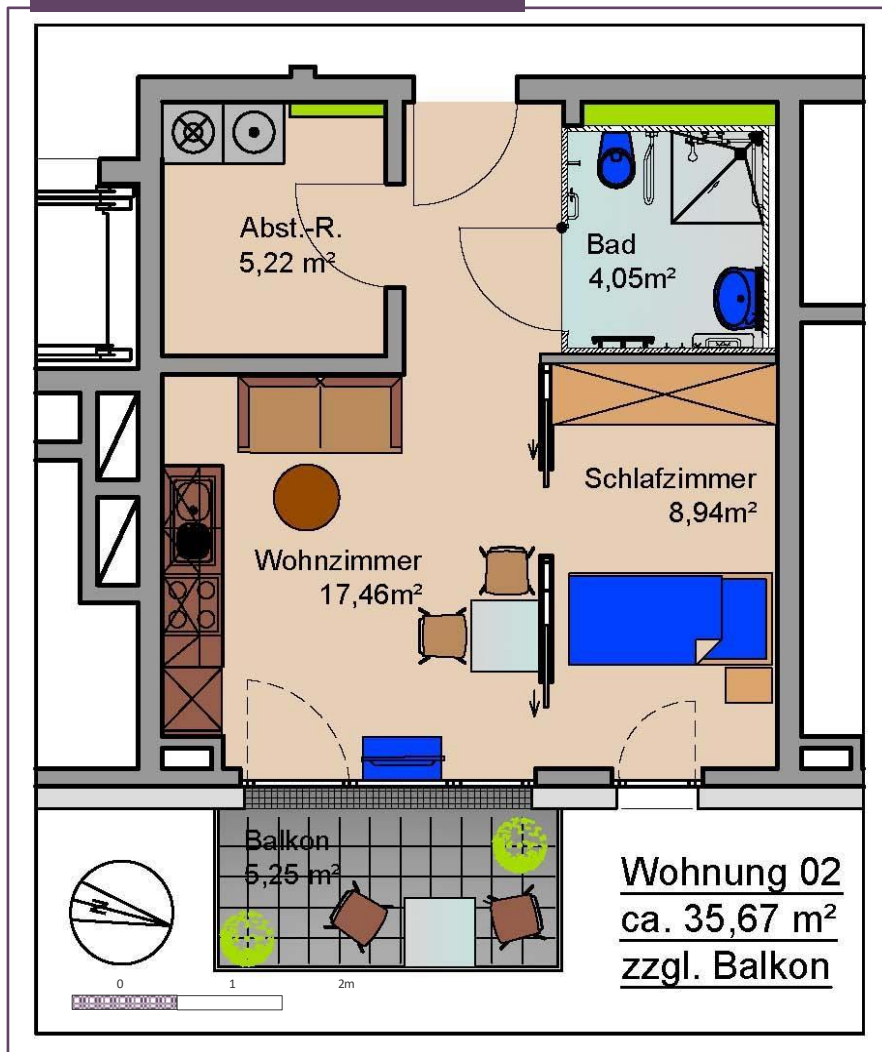


- 1. OG
- ca. 65,34 m<sup>2</sup> zzgl. Balkon an der Nordwestseite
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener Tiefgaragenplatz

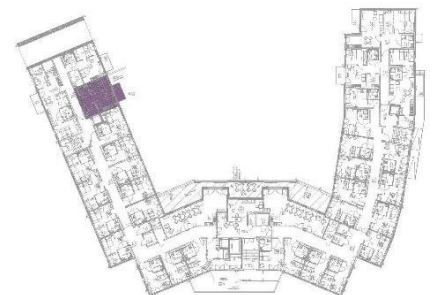


Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.

## Wohnung 02

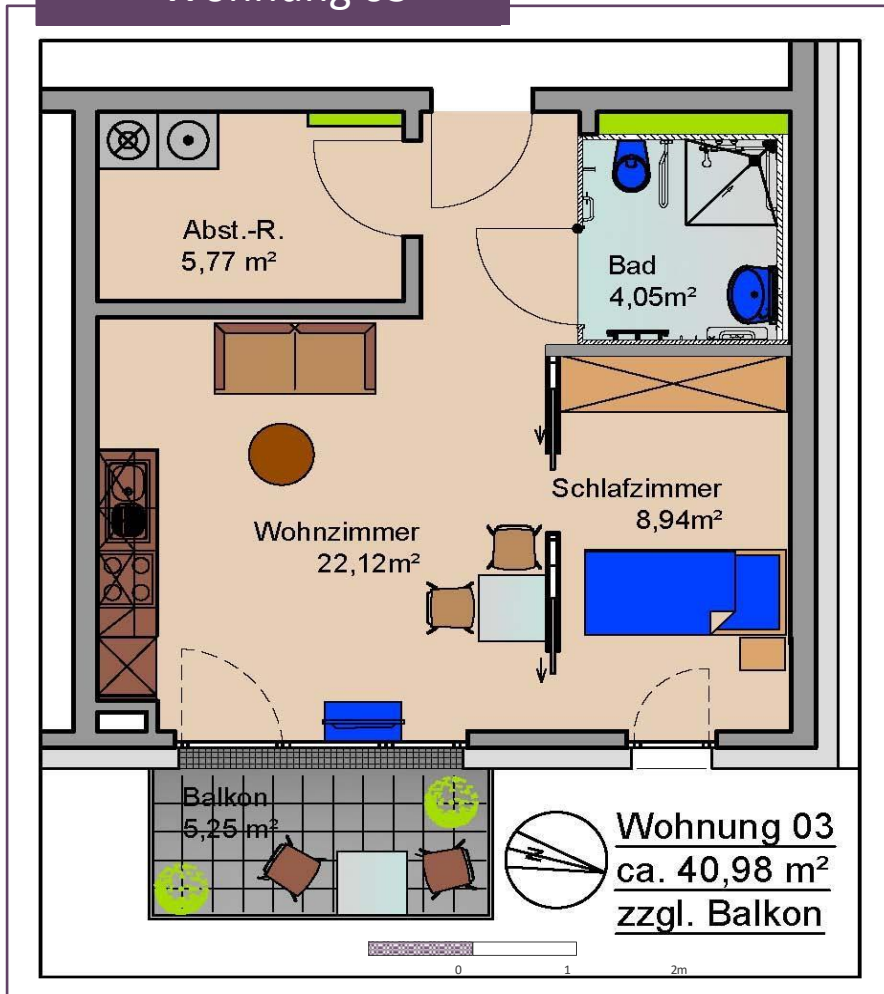


- 1. OG
- ca. 35,67 m<sup>2</sup> zzgl. Balkon an der Nordwestseite
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener Tiefgaragenplatz

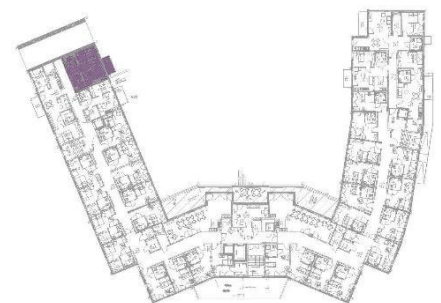


Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.

## Wohnung 03

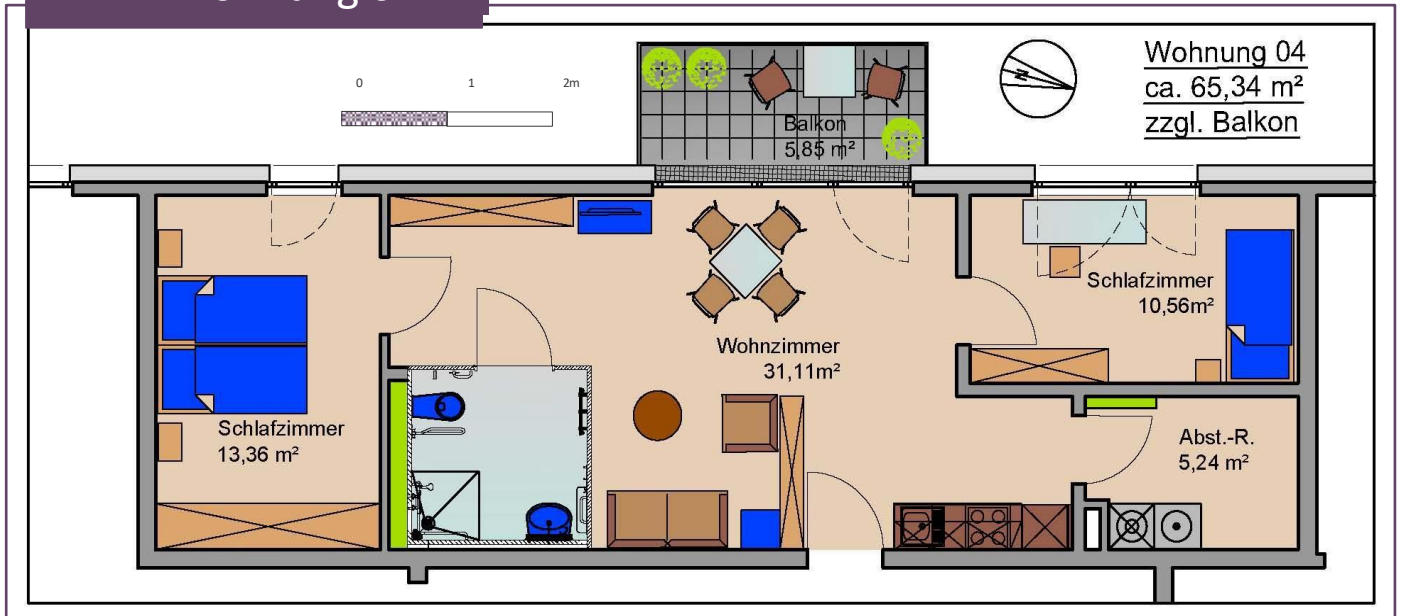


- 1. OG
- ca. 40,98 m<sup>2</sup> zzgl. Balkon an der Nordwestseite
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener Tiefgaragenplatz

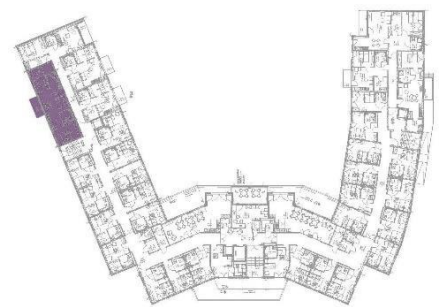


Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.

## Wohnung 04

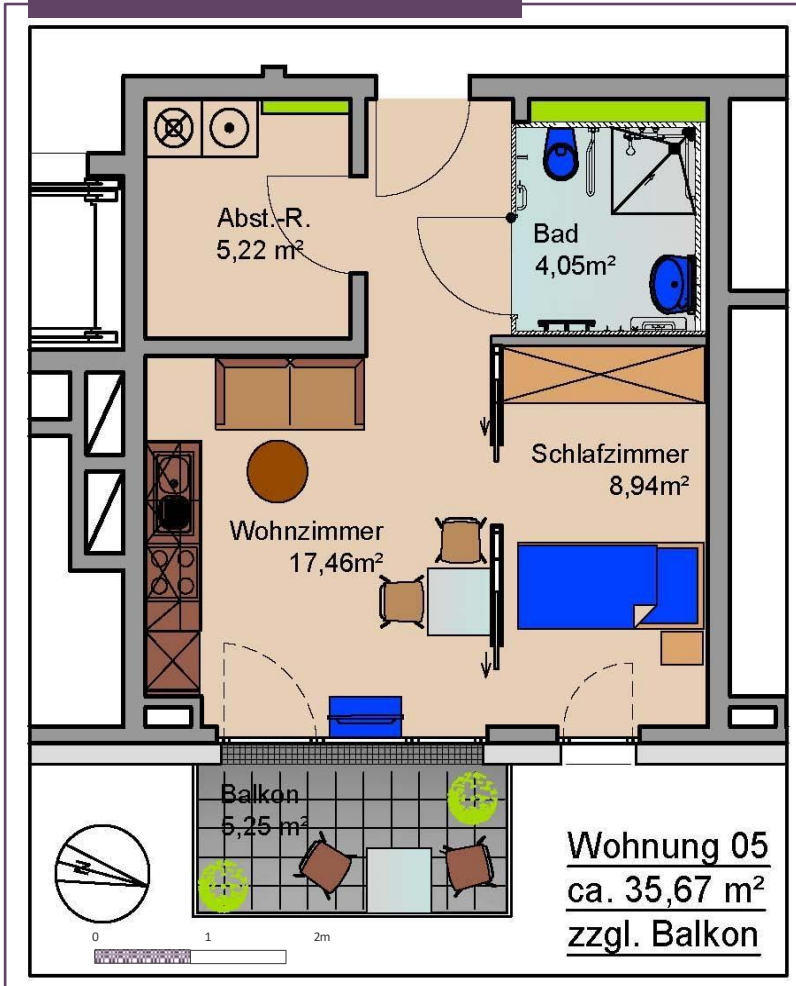


- 2. OG
- ca. 65,34 m<sup>2</sup> zzgl. Balkon an der Nordwestseite
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener Tiefgaragenplatz

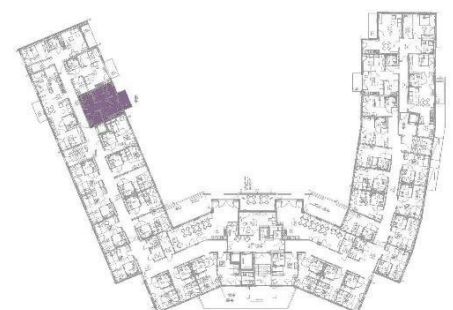


Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.

## Wohnung 05

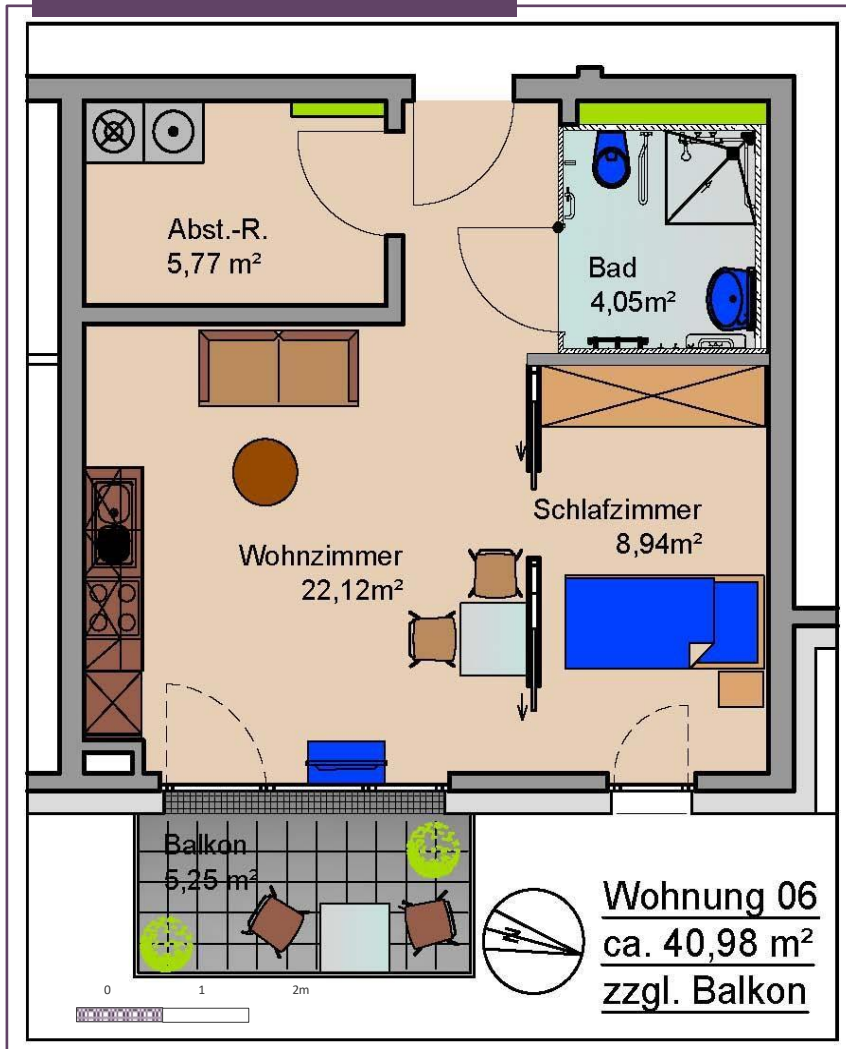


- 2. OG
- ca. 35,67 m<sup>2</sup> zzgl. Balkon an der Nordwestseite
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener Tiefgaragenplatz

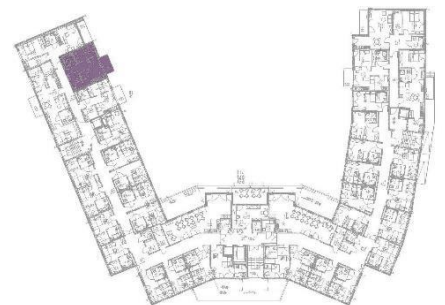


Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.

## Wohnung 06

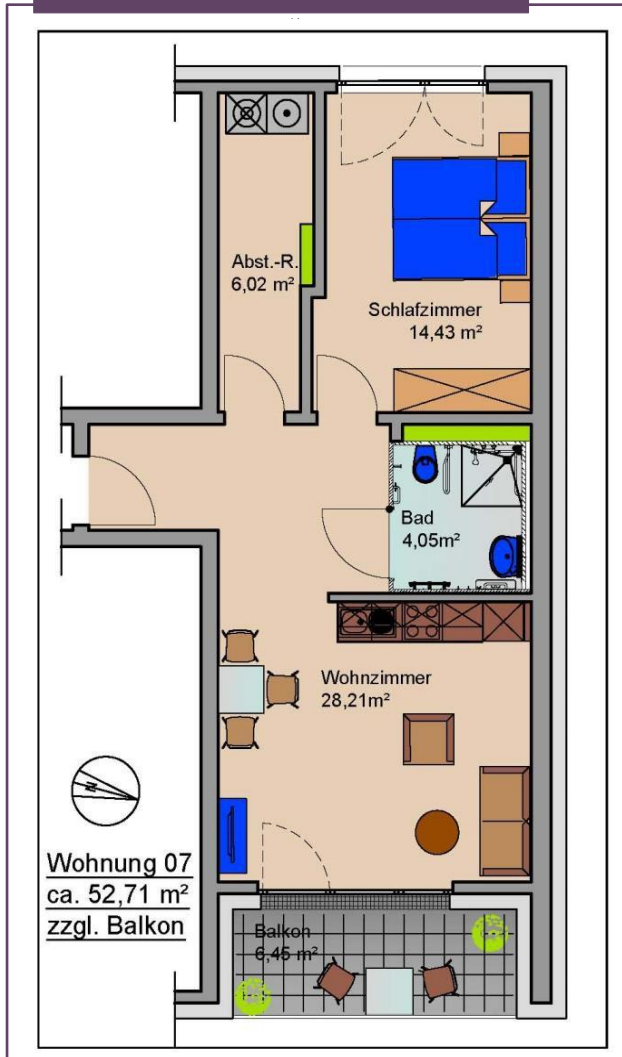


- 2. OG
- ca. 40,98 m<sup>2</sup> zzgl. Balkon an der Nordwestseite
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener Tiefgaragenplatz

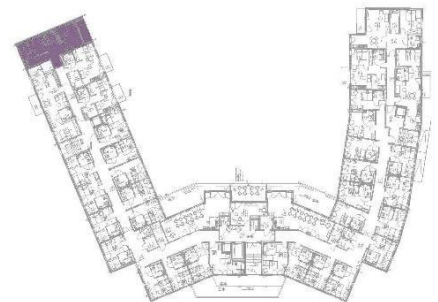


Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.

## Wohnung 07

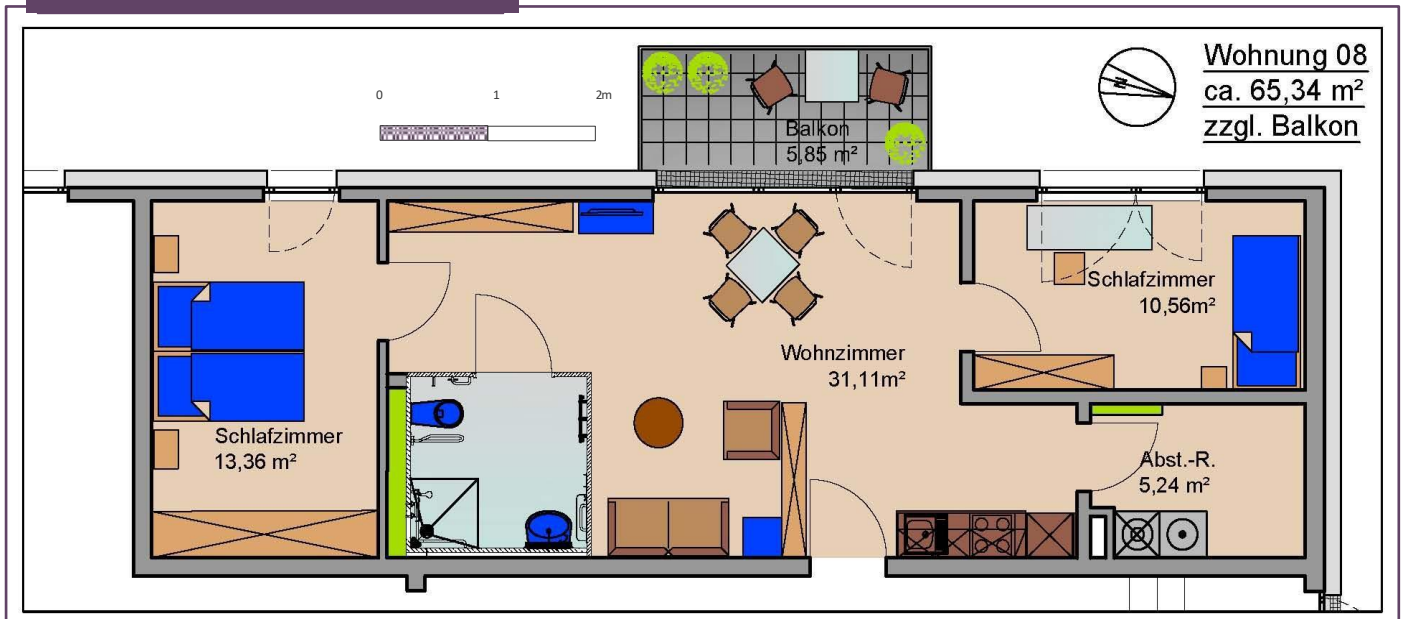


- 2. OG
- ca. 52,71 m<sup>2</sup> zzgl. Balkon an der Nordwestseite
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener Tiefgaragenplatz

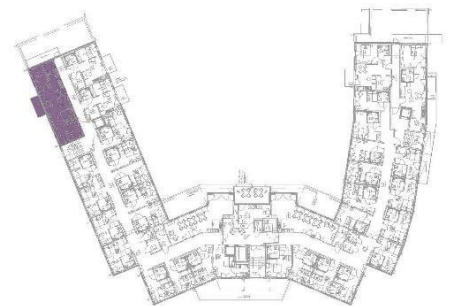


Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.

## Wohnung 08

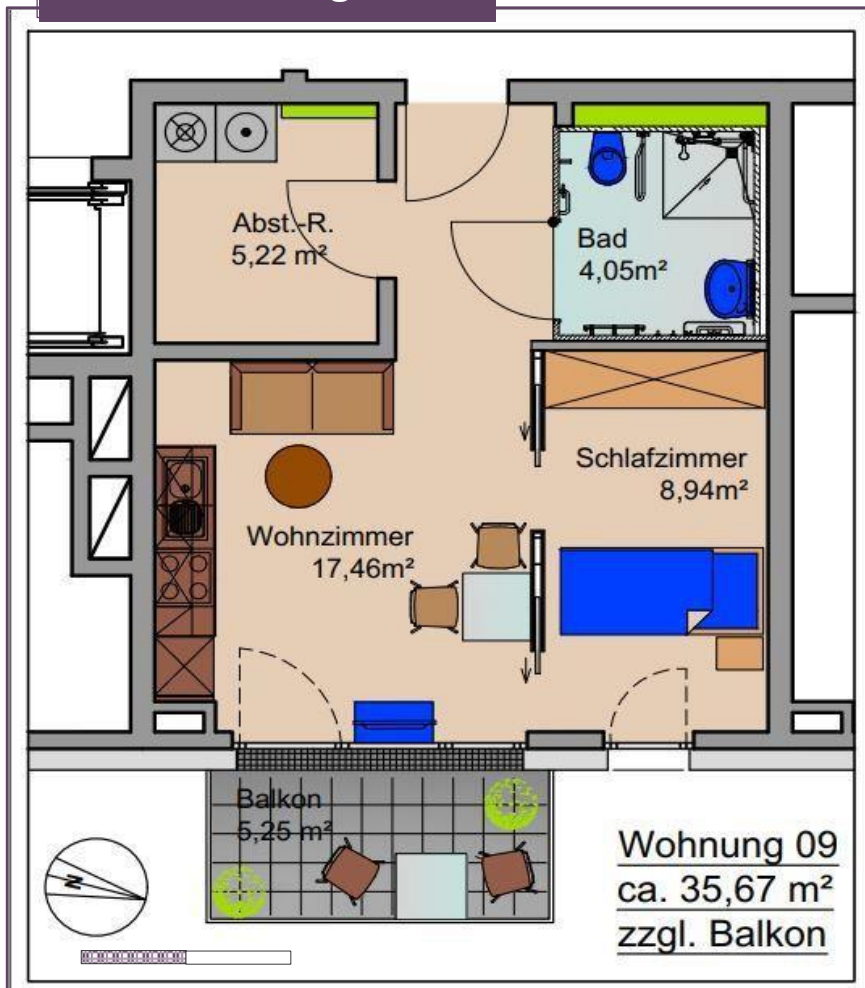


- 3. OG
- ca. 65,34 m<sup>2</sup> zzgl. Balkon an der Nordwestseite
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener Tiefgaragenplatz

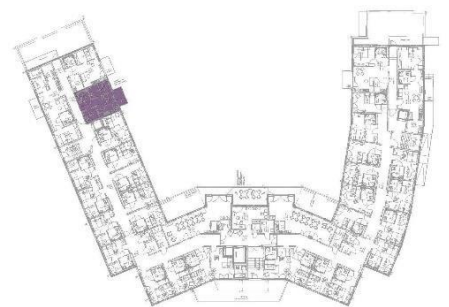


Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.

## Wohnung 09

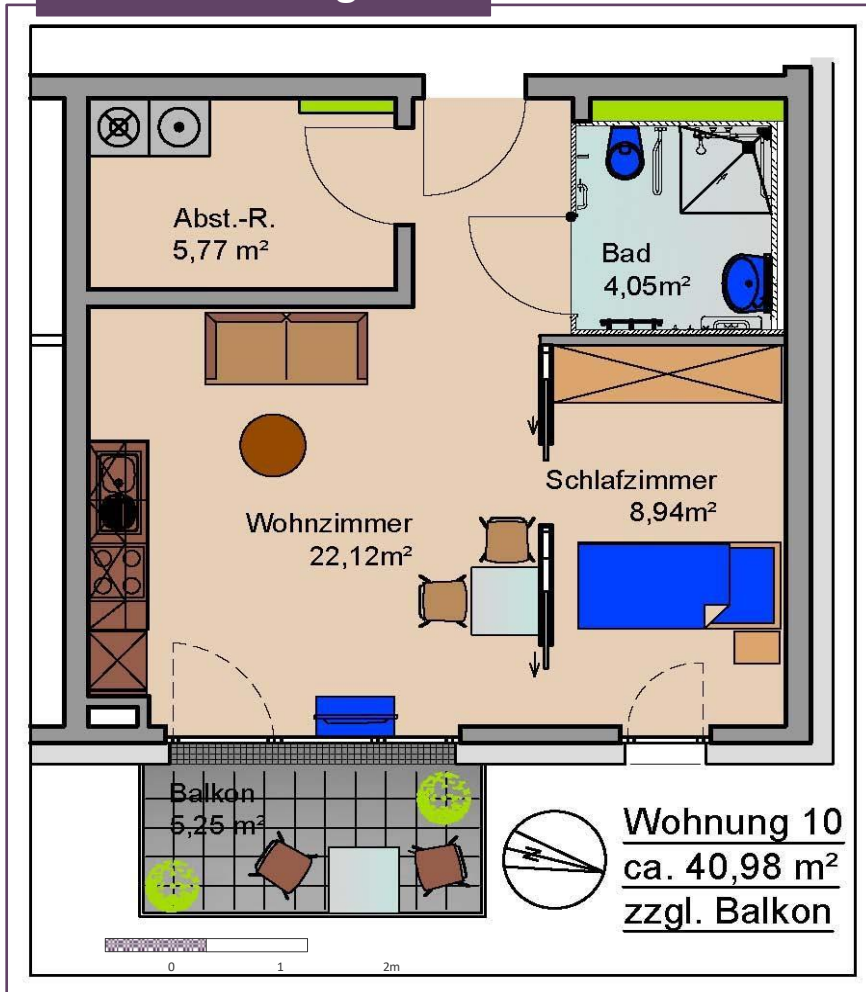


- 3. OG
- ca. 35,67 m<sup>2</sup> zzgl. Balkon an der Nordwestseite
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener Tiefgaragenplatz

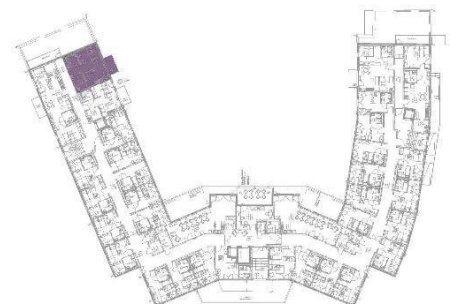


Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.

## Wohnung 10

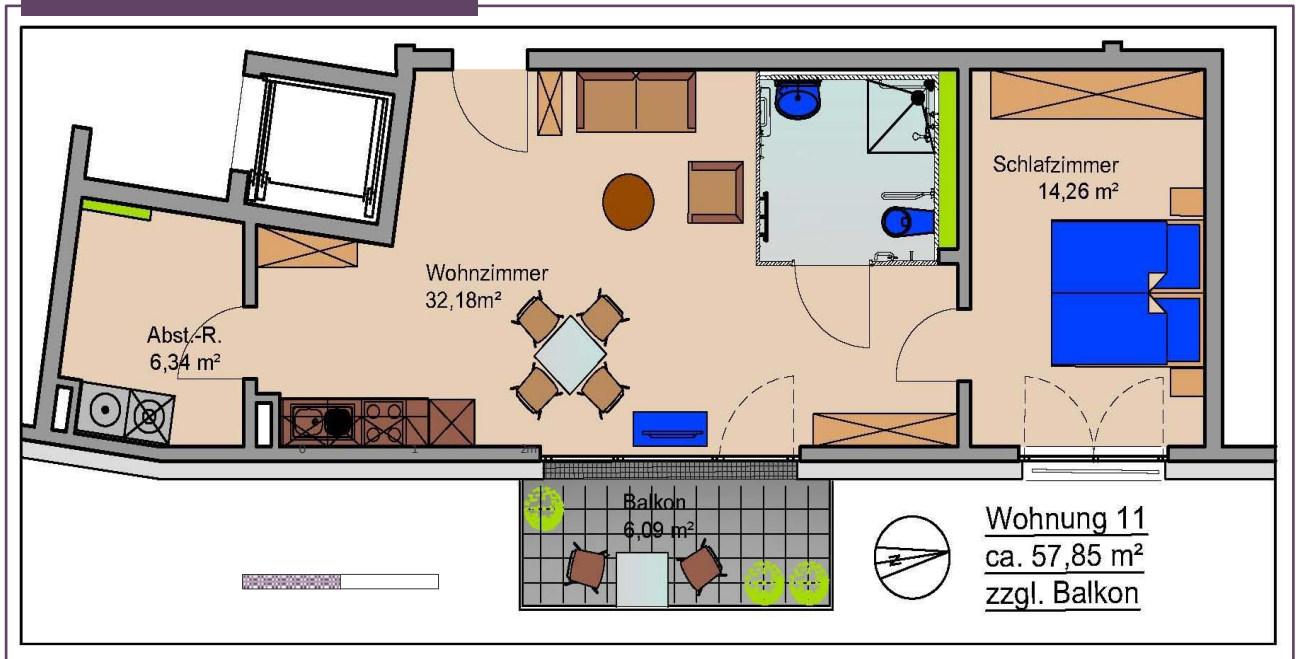


- 3. OG
- ca. 40,98 m<sup>2</sup> zzgl. Balkon an der Nordwestseite
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener Tiefgaragenplatz

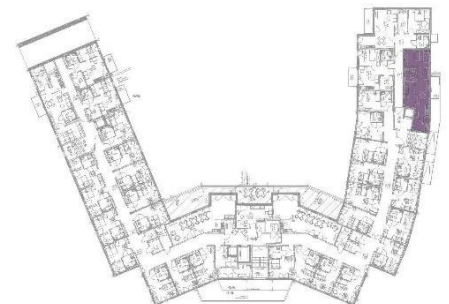


Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.

## Wohnung 11

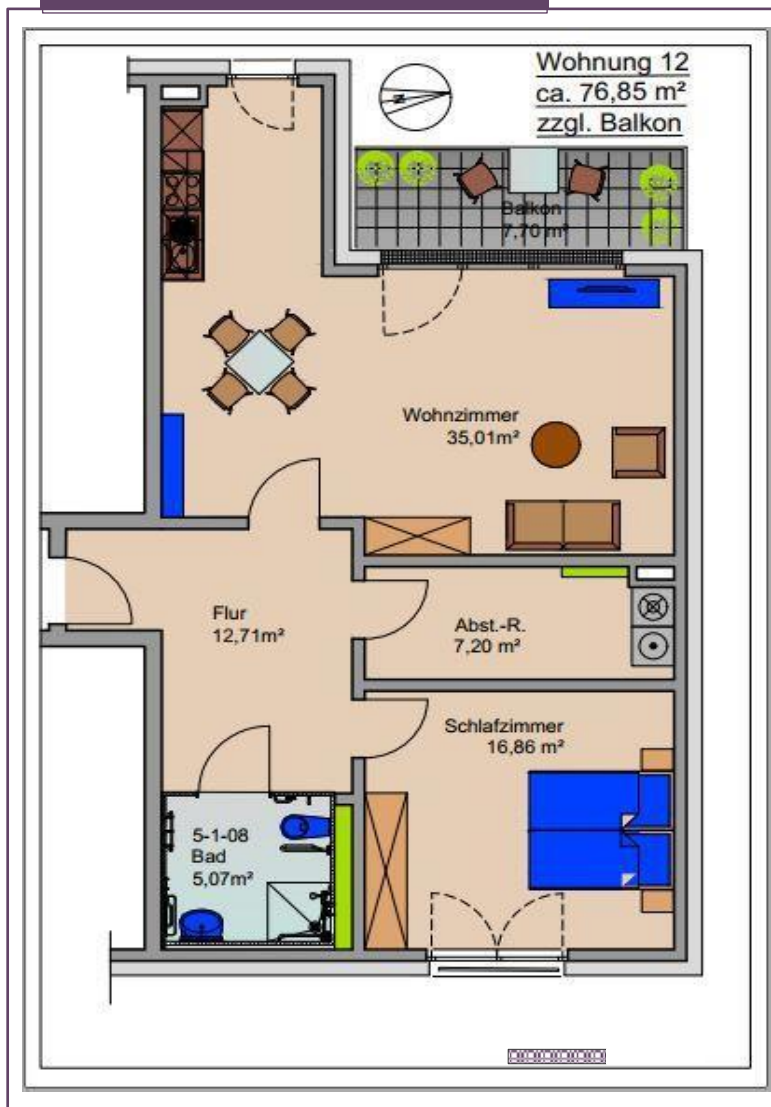


- 1. OG
- ca. 57,85 m<sup>2</sup> zzgl. Balkon an der Nordostseite
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener Tiefgaragenplatz

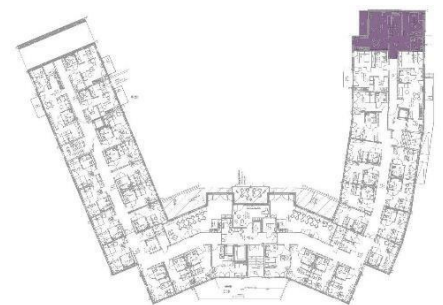


Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.

## Wohnung 12

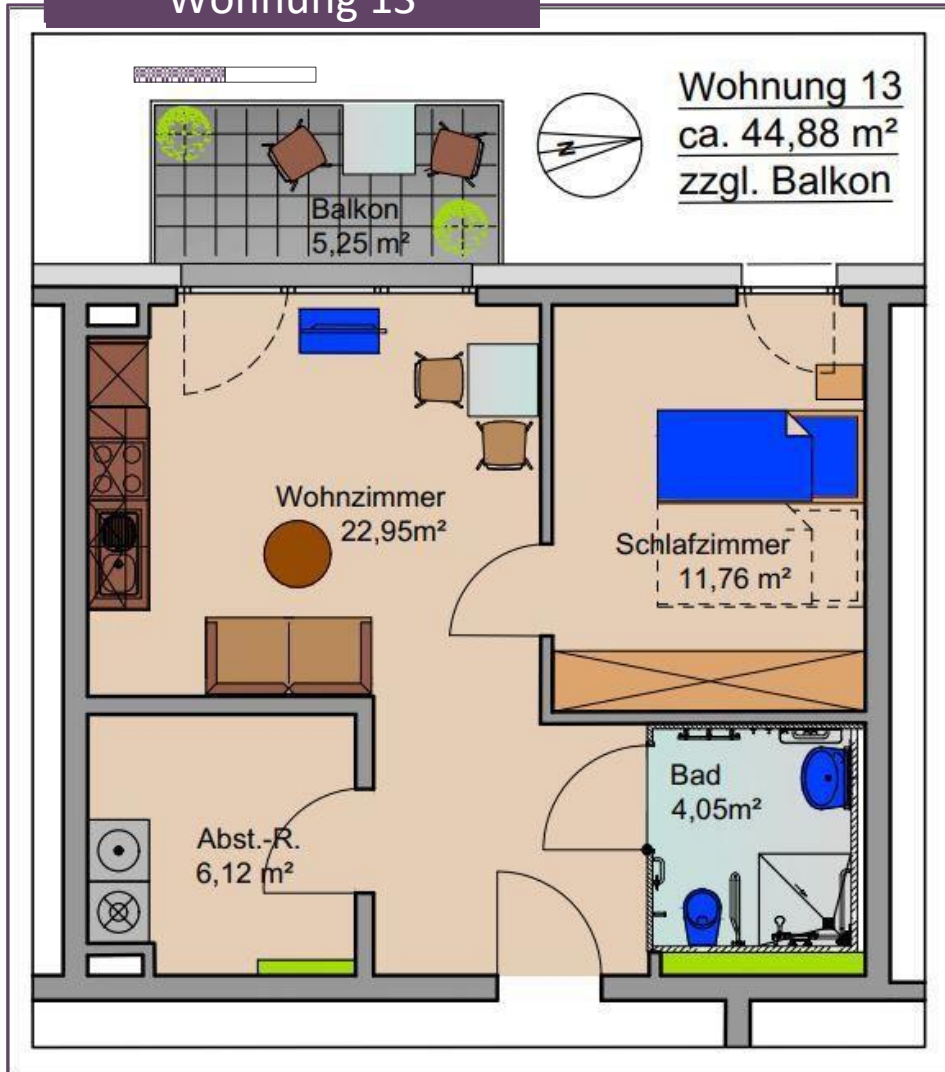


- 1. OG
- ca. 76,85 m<sup>2</sup> zzgl. Balkon an der Nordostseite
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener Tiefgaragenplatz



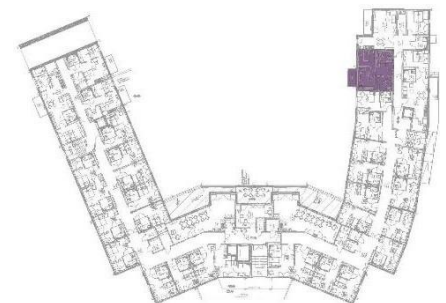
Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.

## Wohnung 13



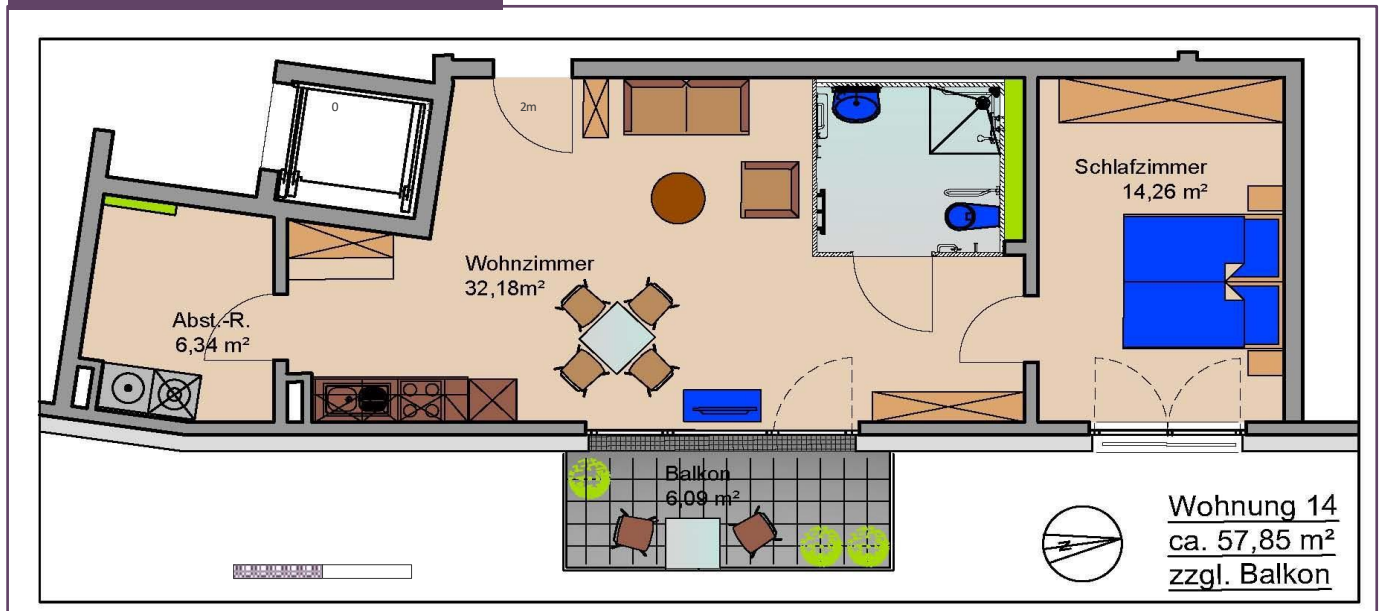
Wohnung 13  
ca. 44,88 m<sup>2</sup>  
zzgl. Balkon

- 1. OG
- ca. 44,88 m<sup>2</sup> zzgl. Balkon an der Nordostseite
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener Tiefgaragenplatz

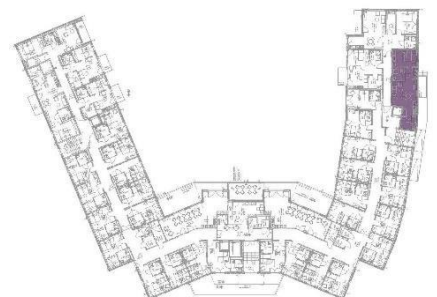


Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.

## Wohnung 14

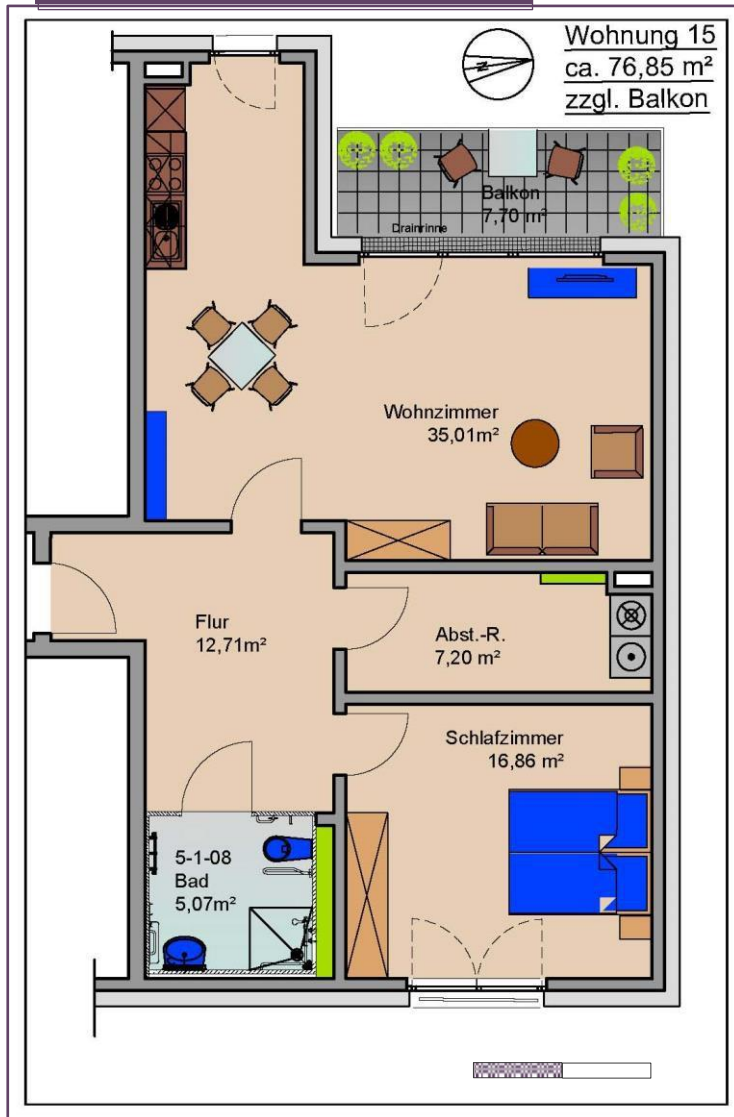


- 2. OG
- ca. 57,85 m<sup>2</sup> zzgl. Balkon an der Nordostseite
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener PKW-Stellplatz

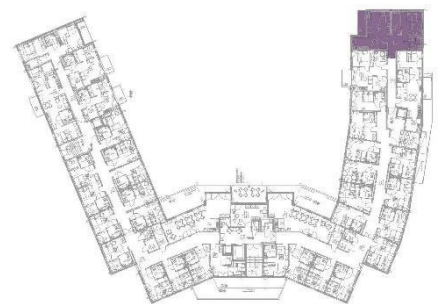


Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.

## Wohnung 15

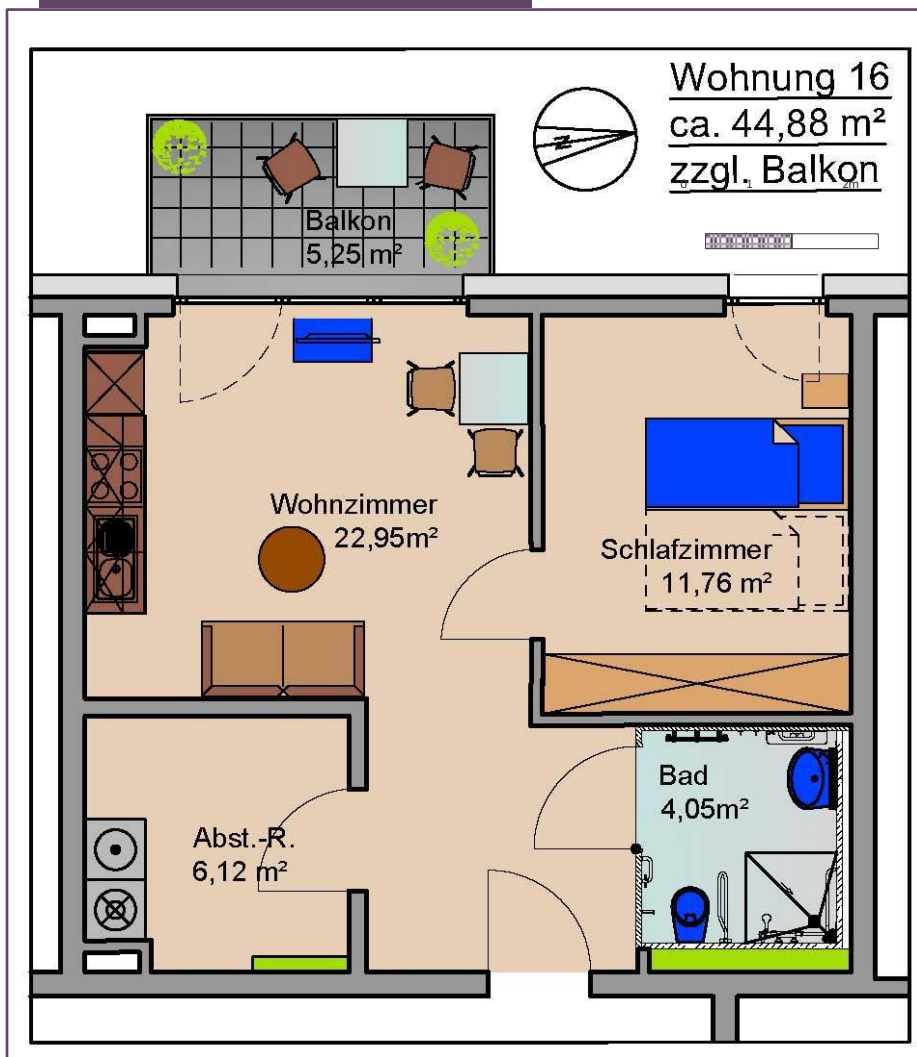


- 2. OG
- ca. 76,85 m<sup>2</sup> zzgl. Balkon an der Nordostseite
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener Tiefgaragenplatz

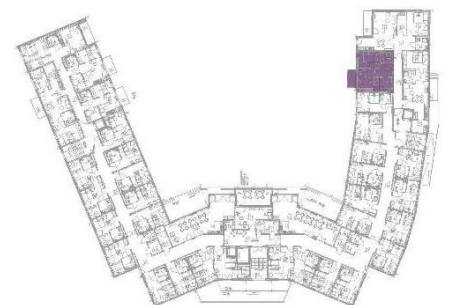


Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.

## Wohnung 16

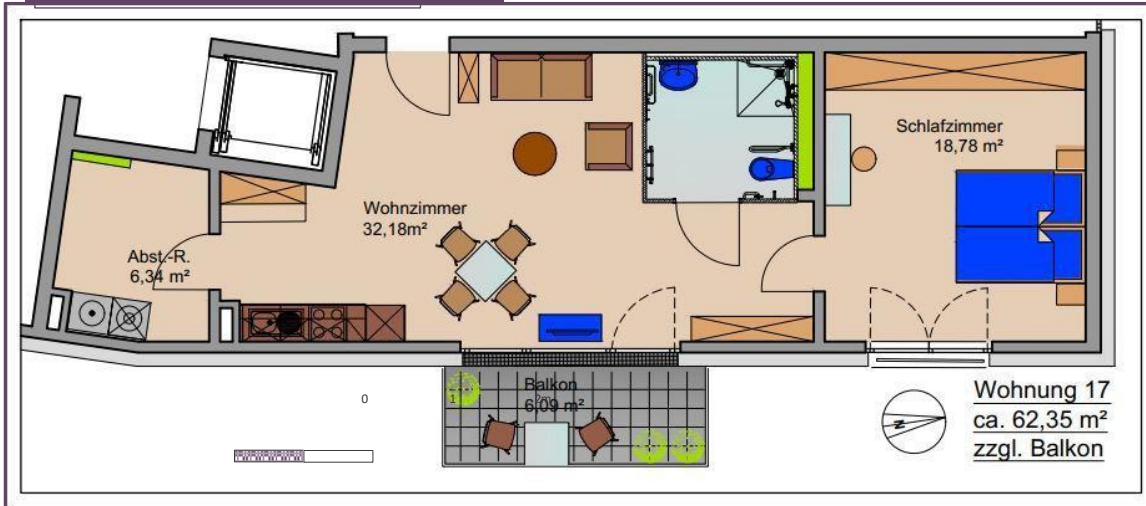


- 2. OG
- ca. 44,88 m<sup>2</sup> zzgl. Balkon an der Nordostseite
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener Tiefgaragenplatz

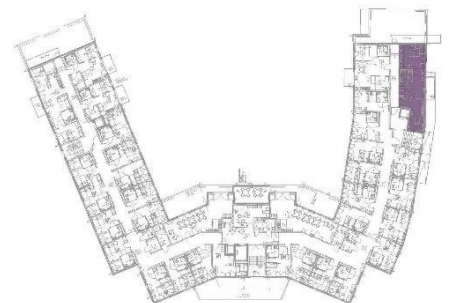


Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.

## Wohnung 17

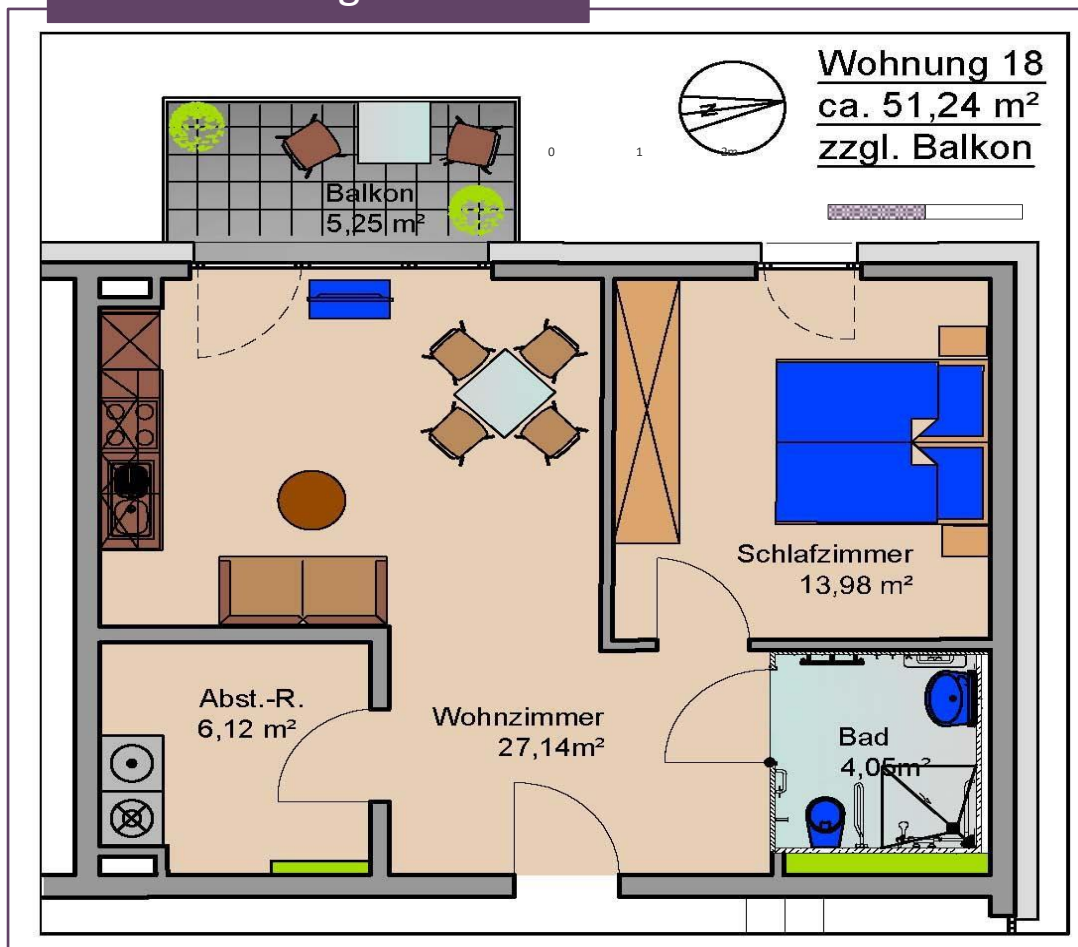


- 3. OG
- ca. 62,35 m<sup>2</sup> zzgl. Balkon an der Nordostseite
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener Tiefgaragenplatz

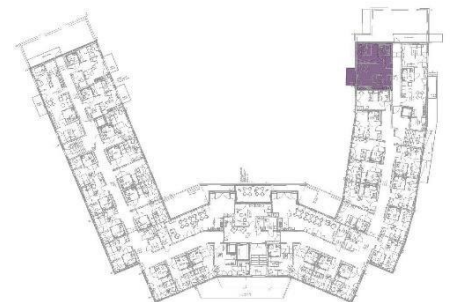


Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.

## Wohnung 18

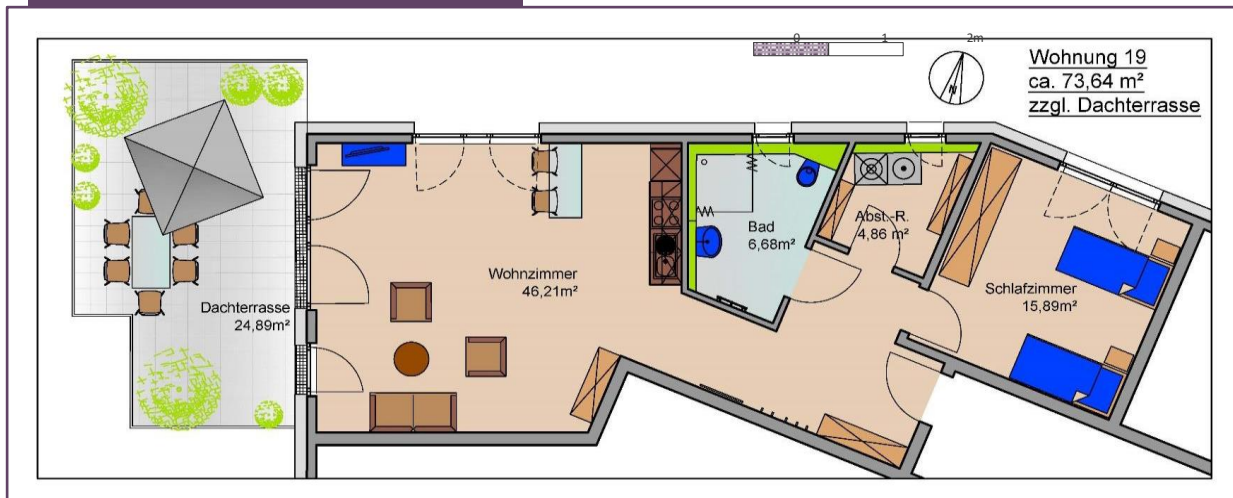


- 3. OG
- ca. 51,24 m<sup>2</sup> zzgl. Balkon an der Nordostseite
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener Tiefgaragenplatz

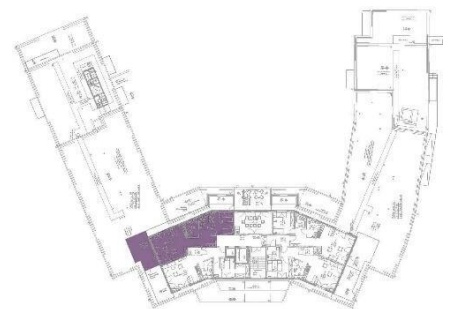


Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.

## Wohnung 19

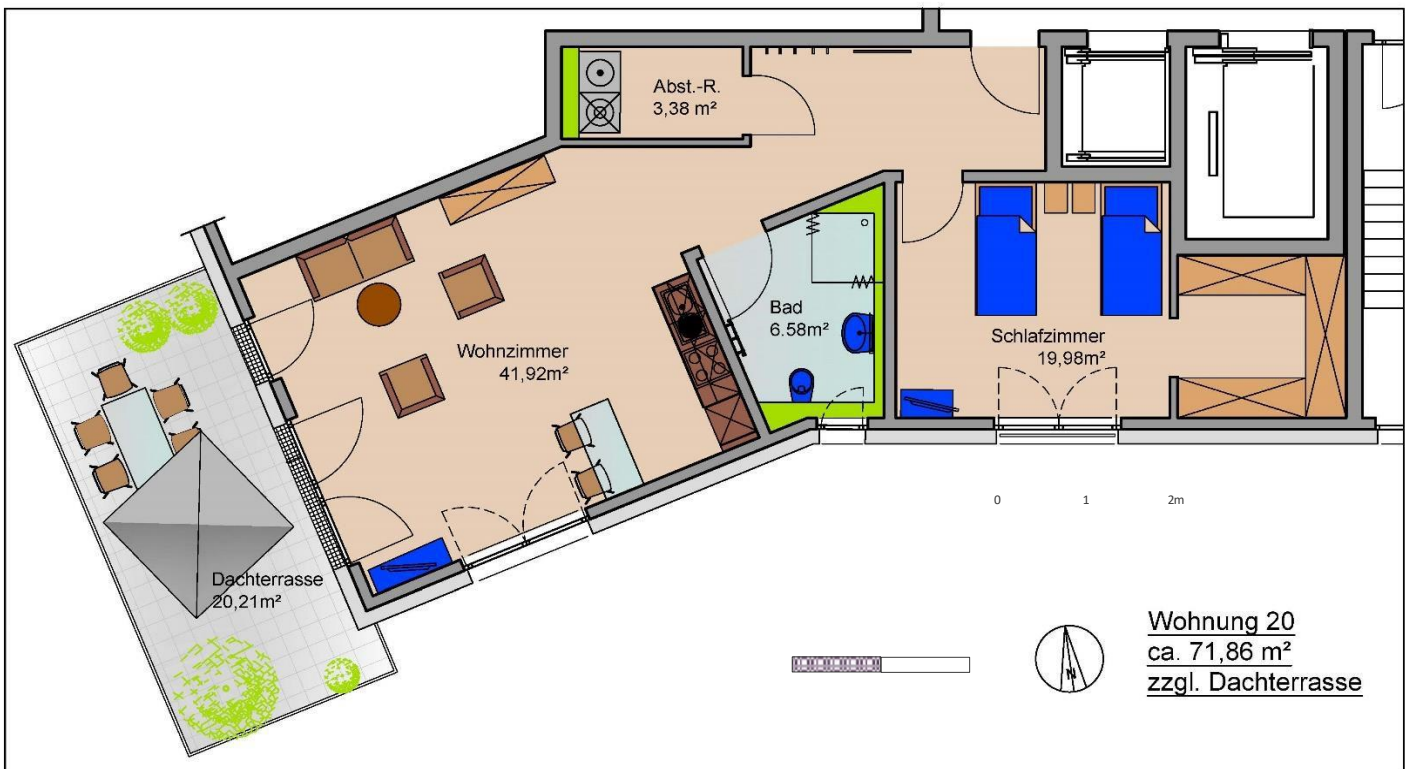


- Staffelgeschoss
- ca. 73,64 m<sup>2</sup> zzgl. Dachterrasse an der Südwestseite
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener Tiefgaragenplatz

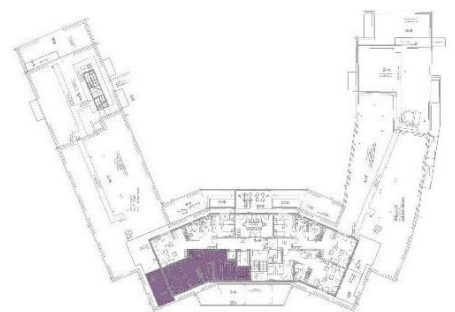


Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.

## Wohnung 20

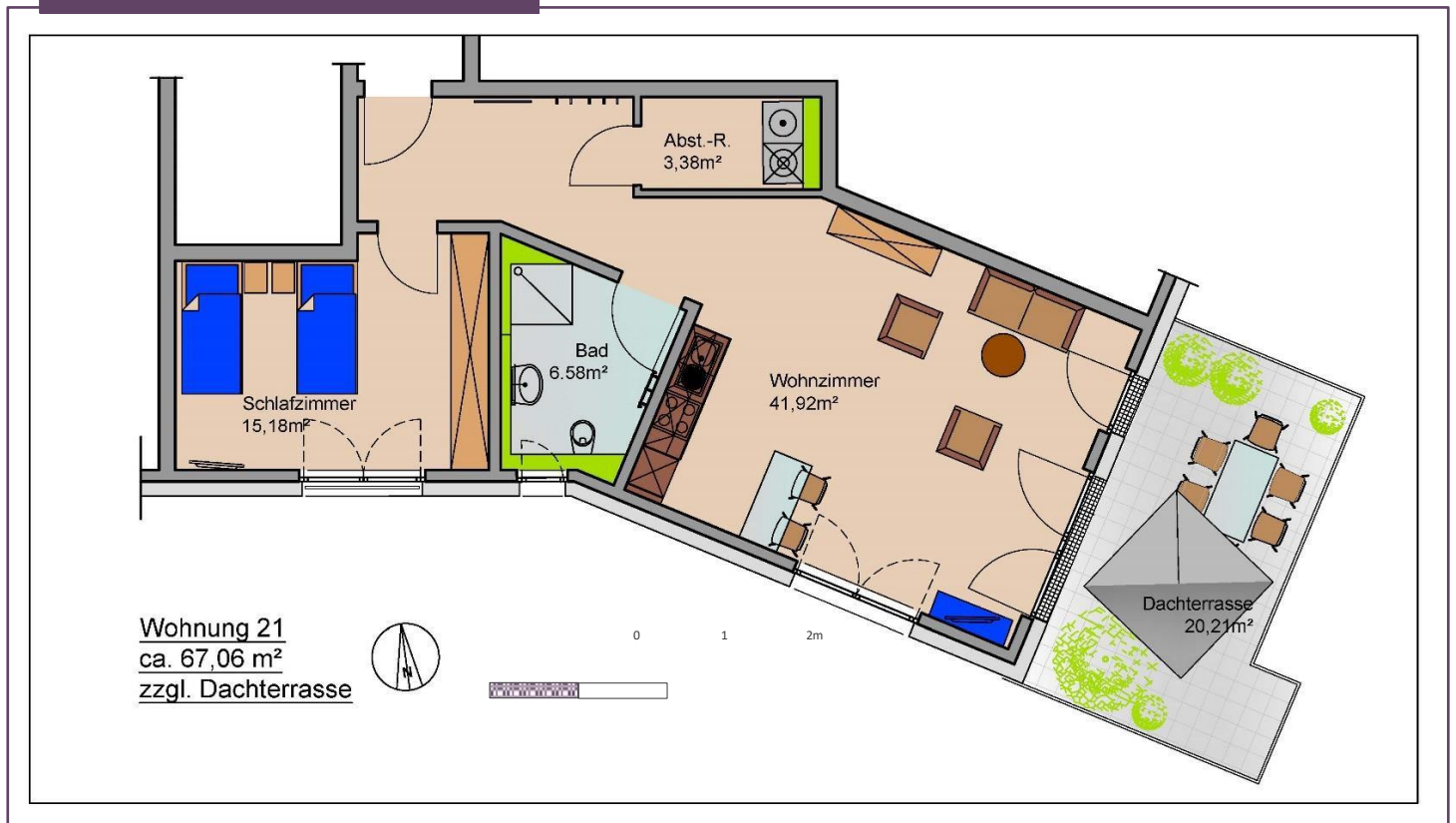


- Staffelgeschoss
- ca. 71,86 m<sup>2</sup> zzgl. Dachterrasse an der Südwestseite
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener Tiefgaragenplatz

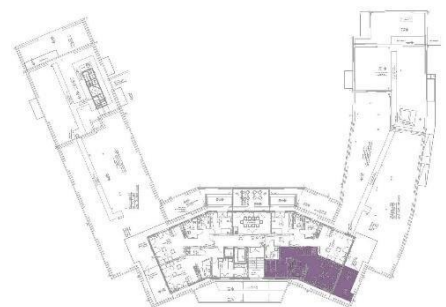


Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.

## Wohnung 21

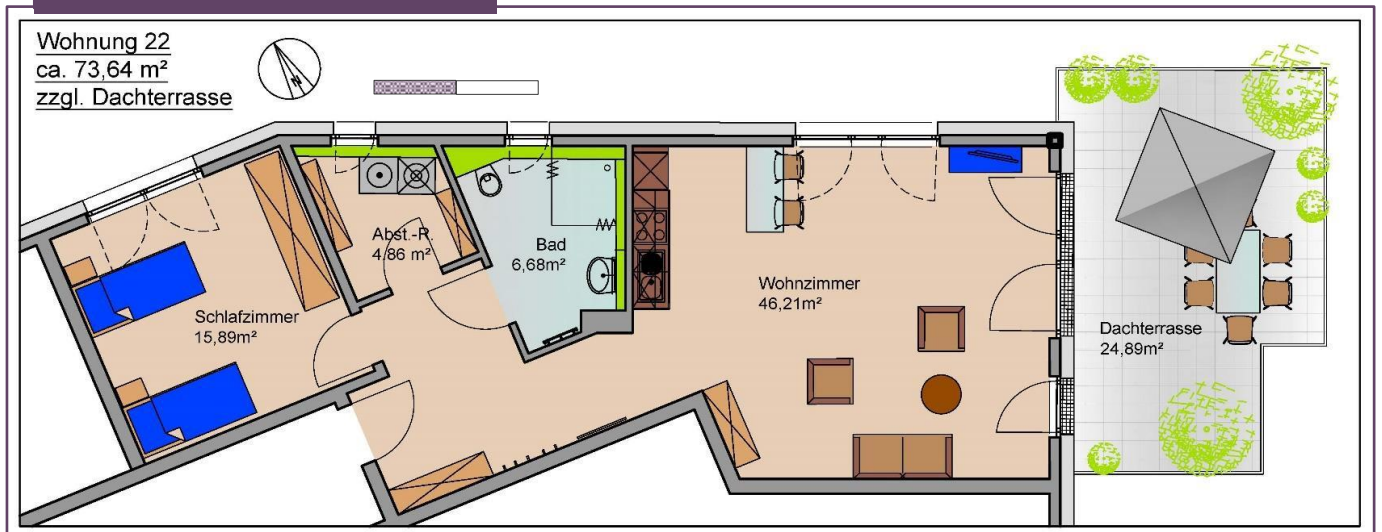


- Staffelgeschoss
- ca. 67,06 m<sup>2</sup> zzgl. Dachterrasse an der Südostseite
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener Tiefgaragenplatz

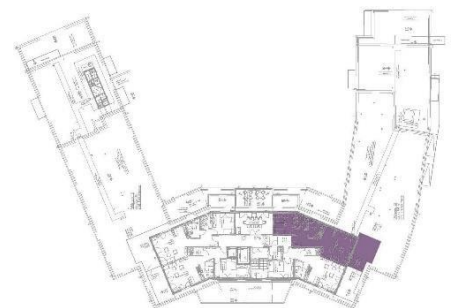


Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.

## Wohnung 22



- Staffelgeschoss
- ca. 73,64 m<sup>2</sup> zzgl. Dachterrasse an der Südostseite
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener Tiefgaragenplatz



Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.

## Kosten

Die Gesamtkosten ermitteln sich wie folgt:

Kaltmiete  
+ Nebenkostenvorauszahlungen  
+ Servicepauschale  
= Gesamtkosten

Kaution: 3 Monatsnettokaltmieten

Die Nebenkosten beinhalten u. a.:

- Niederschlagswasser
- Wasserkosten
- Heizungskosten
- Grundsteuer
- Müllbeseitigung
- Aufzugskosten
- Treppenhausreinigung
- Sach- und Haftpflichtversicherung
- Gemeinschaftsantenne
- Gartenpflege
- Allgemeinstrom
- Straßenreinigung
- Schornsteinreinigung

(Betriebskosten nach BetrKV, sofern keine abweichenden Vereinbarungen getroffen wurden)

Für Strom, Telekommunikation und Rundfunkbeitrag schließt der Mieter eigene Versorgungsverträge ab.

## Übersicht Mietpreise

WHG	Balkon/ Terrasse	Gesamt qm	qm-Preis	Neben- kosten	Kaltmiete	Warmmiete incl. Servicepauschale
1	ja	68,27	15,33 €	245,79 €	1.045,45 €	1.291,24 €
2	ja	38,3	19,69 €	113,92 €	762,25 €	915,17 €
3	ja	43,61	19,83 €	130,49 €	867,93 €	1037,42 €
4	ja	68,27	20,06 €	206,79 €	1.365,40 €	1.611,19 €
5	ja	38,3	18,44 €	113,92 €	712,38 €	865,30 €
6	ja	43,61	19,48 €	130,49 €	851,71 €	1.021,20 €
7	ja	55,94	21,42 €	167,69 €	1.197,12 €	1.403,81 €
8	ja	68,27	22,57 €	206,79 €	1.535,98 €	1.781,77 €
9	ja	38,3	19,35 €	113,92 €	748,00 €	900,92 €
10	ja	43,61	19,48 €	130,49 €	851,71 €	1.021,20 €
11	ja	60,9	20,98 €	183,54 €	1.278,90 €	1.501,44 €
12	ja	80,7	20,93 €	243,62 €	1.689,00 €	1.971,62 €
13	ja	47,51	21,00 €	142,66 €	997,71 €	1.179,37 €
14	ja	60,9	20,90 €	183,54 €	1.278,90 €	1.501,44 €
15	ja	80,7	21,00 €	243,62 €	1.694,70 €	1.977,32 €
16	ja	47,51	21,01 €	142,66 €	997,71 €	1.179,37 €
17	ja	65,4	21,00 €	207,58 €	1.373,40 €	1.619,98 €
18	ja	53,87	21,00 €	162,50 €	1.131,27 €	1.332,77 €
19	Dach	86,09	21,24 €	242,21 €	1.796,80 €	2.078,01 €
20	Dach	81,97	20,14 €	234,31 €	1.639,40 €	1.912,71 €
21	Dach	77,17	20,00 €	219,34 €	1.543,40 €	1.801,74 €
22	Dach	86,09	21,00 €	242,21 €	1.807,89 €	2.089,10 €

Die Servicepauschale beträgt 39 € und enthält folgende Dienstleistungen:

- Hilfestellungen bei Fragen zum Thema Pflege
- Hilfestellungen bei der Kontaktaufnahme externer Dienstleister
- Paketannahme
- Apothekenservice
- Blumenpflege während der Abwesenheit der Mieter

Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.