EMSCHERSTRAßE
IN ESSEN

Premium Wohnbau Essen GmbH

KFW

Fördermöglichkeiten
unter www.kfw.de

Liebe Interessenten/innen

Wir freuen uns, Ihnen mit diesem Exposé einen ersten Überblick über unser neues Projekt ***Emscherstraße in Essen*** *verschaffen zu dürfen.*

Sie werden auf den folgenden Seiten erste Eindrücke der Gebäude und der Wohnungsausstattungen erhalten. Auch einen kurzen Einblick in den Wohnort Essen und Umgebung möchten wir Ihnen mit diesem Exposé gewähren.

Wir wollen Ihnen aber auch versichern, dass Ihre individuellen Wünsche und Vorstellungen, unabhängig von den hier dargestellten Raumaufteilungen und Ausstattungen der Wohnungen, Berücksichtigung
finden werden.

Wir helfen Ihnen gerne weiter.

Ihr Exklusiv Wohnbau Team

Ansprechpartner

Viktor Steiger

Mobil: 0151 150 647 94

emscher@exklusiv-wohnbau.de

BESCHREIBUNG I EMSCHERSTRAßE

Gestalten Sie Ihren Wohntraum mit uns.
Wir freuen uns auf Sie!

Im schönen Essen errichten wir für Sie ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 9 Wohneinheiten nebst Außenstellplätzen in bewährter, massiver Bauweise. Unsere Gebäude werden selbstverständlich nach den Richtlinien der neuesten Energieeinsparverordnung (KfW 55) gebaut.

Stellen Sie Ihr Fahrzeug oder Fahrrad vor dem Gebäude ab und gelangen Sie ganz bequem mit dem Aufzug bis vor Ihre Wohnungstür - das Schleppen von schweren Einkäufen gehört der Vergangenheit an.

Genießen Sie an kalten Herbst- und Wintertagen den Komfort der Fußbodenheizung, die sich in allen Räumen individuell einstellen lässt und machen Sie es sich auf Ihrer Couch gemütlich.

Das zeitlose Ambiente und das ansprechende Design der Wohnungen werden auch Sie verzaubern und überzeugen. Neben hochwertigen Fliesen aus Feinsteinzeug gehören u. a. auch eine zeitlose, moderne Keramik zu unserer Grundausstattung sowie eine bodengleich geflieste Dusche und weitere Ausstattungsmerkmale, die das Bauvorhaben zu Ihrem Zuhause machen.

Alles vor Ort

ZU FUSS ERREICHBAR

- 03 min. Einkaufen
- 20 min. Trabrennbahn
- 09 min. Schule
- 02 min. Kindergarten
- 12 min. Bürgerpark
- 01 min. Haltestelle
- 10 min. Spielplatz
- 10 min. Restaurant
- 20 min. UNESCO-Weltkulturerbe
- 20 min. Zeche Carl
- 20 min. Bundesgartenschau
- 20 min. Freibad & Gesundheitspark

Ihr zukünftiges Zuhause verfügt über eine gute Anbindung zu den Bundesautobahnen 2, 40, 42 und 52 sowie zu den Bundesstraßen 224, 226 und 227. Aufgrund der Bundesautobahn A2 im Norden und der A42 „Emscherschnellweg“ im Süden sind sie bestmöglich an das Fernstraßennetz angebunden.

Ihr neues Zuhause befindet sind sich in Altenessen-Nord/Katernberg. Altenessen als nördlicher Stadtteil der Stadt Essen ist seit seiner Eingemeindung aufgrund der Größe amtlich in die beiden Stadtteile Altenessen-Süd und Altenessen-Nord unterteilt.

Mit ca. 17.000 Einwohnern ist Altenessen-Nord der kleinere Teil von Altenessen. Er grenzt mit dem Rhein-Herne-Kanal an Karnap, dem nördlichsten Stadtteil Essens.

Der im wahrsten Sinne des Wortes Höhepunkt des Stadtteils ist die Schurenbachhalde mit der „Bramme für das Ruhrgebiet", einer 15 Meter hohe Stahlplatte des amerikanischen Bildhauers Richard Serra. Mit dem Allee-Center verfügt Altenessen-Nord über eine attraktive Shopping Mall direkt an der Grenze zu Altenessen-Süd.

In Katernberg leben aktuell ca. 24.000 Einwohner. Hier befindet sich ein Teil der Zeche Zollverein, die 2001 zum UNESCO-Weltkulturerbe erklärt wurde.

Ob Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kindergarten oder auch Haltestelle, alles ist zu Fuß in weniger als 10 Minuten erreichbar. Die unmittelbare Anbindung zu den Bundesautobahnen ermöglicht es, auch weit entfernte Ziele schnell zu erreichen.

VISUALISIERUNG I EMSCHERSTRAßE

EXTRAS I EMSCHERSTRAßE

KfW-55-Standard
(Fördermittel möglich)

3-fach **Isolierverglasung**
aller Fenster

Elektrische Rollläden
in der gesamten Wohnung

Hochwertige Markenfliesen
und **Feinsteinzeug**

Sanitärausstattung
von „Villeroy & Boch“

Fußbodenheizung
mit Einzelraumsteuerung

Energiesparende Heizungsanlage
im gesamten Objekt

TV-Anschlüsse in allen
Wohn- und Schlafräumen

Edelstahlhandläufe im
Treppenhaus und auf den Balkonen

Moderner **Fahrstuhl**

Zentral-**Schließanlage**

Video-Gegensprechanlage

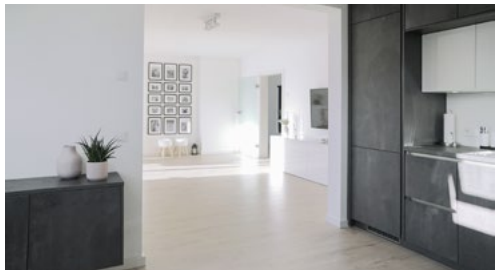
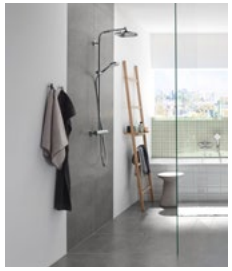
Balkone und Terrassen mit
Südausrichtung

Außenstellplätze
vor der Haustür

Handtuchheizkörper
im Badezimmer

Reichlich **Licht** durch
großzügige Fensterelemente

Wie bei allen Exklusiv Wohnbau-Projekten legen wir viel Wert auf **Material** und **Ausstattung**.

Lebensmittelpunkt Lage, Lage, Lage

So banal und häufig gebraucht diese einfache Formel für hochwertige Immobilien auch scheinen mag, Immobilien lassen sich nicht transportieren. Darum gilt es von Anfang an, das richtige Grundstück für die eigenen vier Wände sorgfältig auszuwählen. Diese Arbeit haben wir Ihnen bereits durch unsere professionelle Projektentwicklung abgenommen.

Know-how auf allen Ebenen

Dank unserer vielseitigen Erfahrung als Wohnbauunternehmen, dem notwendigen Know-how auf allen Ebenen und dem unvergleichlichen Engagement unserer Mitarbeiter, wickeln wir unsere Bauvorhaben zügig, planmäßig und zuverlässig ab.

Exklusiv Wohnbau – Der Name ist Programm

Ob flache Duschtassen, TV-Anschlüsse im Wohn- und Schlafzimmer sowie elektrische Rollläden in der gesamten Wohnung (Ausnahme im Abstellraum und Gäste-WC), Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung oder Handtuchwärmekörper im Badezimmer viele Ausstattungsmerkmale sind bei uns bereits inklusive.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause

Entspanntes Wohnen und naheliegendes Freizeitangebot zugleich. Entfliehen Sie dem oftmals stressigen Alltag und ziehen Sie sich zurück. Einkaufsmöglichkeiten, Sportaktivitäten, öffentliche Parks oder gastronomische Vielfältigkeit erfahren Sie in unmittelbarer Nähe.

DEKRA GEBERIT GIRA hansgrohe KALDEWEI LOXONE Schindler Villeroy & Boch

www.exklusiv-sorglos.de

EXKLUSIV SORGLOS-PAKET

„Sorgenfrei in die eigenen vier Wände“

Finanzielle Sicherheit

- Absicherung in der Bauphase
- Zahlungsplan nach Makler- und Bauträgerverordnung
- Absicherung durch Bürgschaft gem. MaBV
- Fester Preis

Qualitative Sicherheit

- Beauftragung von Fachunternehmen
- Begleitung während der Bauphase durch einen Gutachter
- Qualitätsüberwachung durch eigene Bauleitung, Qualitätsmanagement und Architektur
- Verwendung und Einsatz von Markenprodukten

Fertigstellung

- Konkreter Fertigstellungstermin
- Unterstützung vor, während und nach der Bauphase
- Langjährige Erfahrung

Gewährleistung

- Präventive Maßnahmen
- Gesetzliche Gewährleistung
- Dokumentation und Beseitigung
- Hilfestellung

DEKRA GEBERIT GIRA hansgrohe KALDEWEI LOXONE Schindler Villeroy & Boch

DAS SIND WIR!

Exklusiv Wohnbau ist mit Leib und Seele ein modernes und solides Unternehmen, das sich selbst in stürmischen Zeiten behaupten und erfolgreich entwickeln konnte. Als traditionsbewusstes Bauträgerunternehmen blicken wir mit Stolz auf unsere erfolgreiche expansive Entwicklung zurück. Stets nach dem Besten strebend, folgen wir treu unserer Philosophie „Wir verwirklichen Wohnträume" und setzen Akzente durch zahlreiche, sowie attraktive Referenzen. Mit jedem neuen Bauvorhaben setzen wir unser Konzept der qualitativ hochwertigen Eigentumswohnungen konsequent fort. Als Kunde wissen Sie sicherlich ein marktgerechtes Konzept und zukunftsorientierte Planung mit hohen qualitativen Maßstäben zu schätzen. Individuelle Immobilien in perfekter Lage, hochwertige Ausstattung und das alles zu optimierten Konditionen, das ist unsere tägliche Herausforderung. **Ihre individuellen Wünsche sind unsere Ziele**

Exklusiv® WOHNBAU

Premium Wohnbau Essen GmbH I Twentmannstraße 7 - 11 I 45141 Essen I emscher@exklusiv-wohnbau.de

Besuchen Sie uns auf: www.emscher.exklusiv-wohnbau.de

Dieses Prospekt wurde auf Grundlage des Bauantrags erstellt. Ansichten, Grundrissdarstellungen und Schnitte sind teilweise unmaßstäblich verkleinert. Die eingezeichnete Möbilierung ist nur eine Gestaltungsvorlage. Maßgeblich für die Ausführung ist der Bauantrag mit Bau- und Ausstattungsbeschreibung in Verbindung mit dem notariellen Kaufvertrag. Irrtum und Änderungen im Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.