



Allbau GmbH
Kastanienallee 25
45127 Essen

T. 0201 2207 0 info@allbau.de
F. 0201 2207 335 www.allbau.de

Ihr Ansprechpartner:

Thorsten Seier

T. 0201 2207 211
t.seier@allbau.de



Wohnen am Marienberg

Neubau von 17 Eigentumswohnungen
im attraktiven Essener Süden

Bei allen Zeichnungen, Plänen und Angaben behalten wir uns in diesem Exposé Änderungen vor. Die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind nicht in den Kaufpreisen enthalten; sie dienen lediglich der anschaulicheren Darstellung, teilweise beinhalten die Abbildungen Sonderwunscheleistungen. Alle Angaben zu Wohnflächen und Grundstücksgrößen sind Circa-Angaben. Die Außenanlagen können von den Visualisierungen abweichen. Maßgeblich sind die Bezugsurkunden zum Kaufvertrag.



BAUVORHABEN MARIENBERG

Das Bauvorhaben MarienBerg liegt auf einer Anhöhe direkt über dem Stadtteil Kupferdreh. Von hier aus hat man einen fantastischen Blick auf den südöstlichsten Stadtteil Essens, der unmittelbar an der Ruhr und am Baldeneysee liegt.

Der Allbau plant in der Marienbergstraße den Bau von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 17 Eigentumswohnungen. Lassen Sie sich von der klassischen Fassadengestaltung begeistern. Die Wohnungen sind zwischen 83 m² und 136 m² groß und verfügen über 2,5 bis 5,5 Zimmer. Alle Wohnungen überzeugen durch ihren modernen Grundriss, zu dem jeweils ein offener Wohn-/Ess-Bereich gehört.

Die Allbau-Architekten haben zudem besonderen Wert auf helle Räume und einen barrierearmen Grundriss gelegt. So sind zum Beispiel alle Wohnungen mit bodentiefen Duschen ausgestattet und mit dem Aufzug erreichbar. Die Eigentumswohnungen verfügen entweder über eine Terrasse mit Garten oder über einen Balkon; die 104 qm großen Penthouse-Wohnungen sogar über große Dachterrassen.

Die Häuser werden in massiver Bauweise errichtet und sind unterkellert, so dass es sowohl private und abschließbare als auch gemeinschaftlich genutzte Kellerräume (wie zum Beispiel den Waschkeller) gibt. Zu jeder Wohnung gehört darüber hinaus eine Garage und ausreichende Fahrradstellplätze.





UMGEBUNG MARIENBERG

Von der Marienbergstraße ist es nicht weit bis zu den umliegenden Kindergärten, Grundschulen, Ärzten und dem Krankenhaus. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie auf kurzen Wegen. Zudem bietet der nahe gelegene Kupferdreher Markt die Möglichkeit, frische Lebensmittel zu erwerben.

Hinzu kommt die gute Verkehrsanbindung: Für Autofahrer ist die A44 schnell zu erreichen; Bahnfahrer können bequem von der S-Bahn-Station Essen-Kupferdreh in die City und die umliegenden Städte pendeln. Als Schmäckerl für die Freizeitgestaltung lädt der Baldeneysee zum Segeln, Joggen, Inline-Skaten, Spazieren und Fahrrad fahren ein.



Sage und Schreibe, DER Marienberg

Rund um den Marienberg kreisen Erzählungen von fantastischen Ereignissen ... einer Sage von einem heimkehrenden Kreuzritter, der einen im Sterben liegenden Mann findet und ihm mit Wasser neues Leben schenken will. Bei dem Versuch zerbricht ein Krug mit Weihwasser aus dem Jordan - und daraus entspringt wie in einem Wunder eine Quelle, aus der Marienblümchen sprießen. Die Quelle gibt es hier heute wirklich - und ihrem Wasser wird eine heilende Wirkung nachgesagt.



Haus 1 Wohneinheiten 1 + 2



WOHNUNG 1 GARTENGESCHOSS

Abstellraum	1,2 m ²
Bad	10,9 m ²
Diele	9,1 m ²
Kind	14,1 m ²
Kochen/Essen/Wohnen	34,4 m ²
Schlafen/Ankleide	19,5 m ²
Terrasse (21,8 m ²)*	5,5 m ²
Dusche/WC	3,4 m ²
Garderobe	4,0 m ²

Gesamt **102,1 m²**

*nur zu 25 % als Wohnfläche angerechnet



WOHNUNG 2 GARTENGESCHOSS

Abstellraum	1,2 m ²
Bad	10,9 m ²
Diele	9,1 m ²
Kind	14,1 m ²
Kochen/Essen/Wohnen	34,4 m ²
Schlafen/Ankleide	19,5 m ²
Terrasse (21,8 m ²)*	5,5 m ²
Dusche/WC	3,4 m ²
Garderobe	4,0 m ²

Gesamt **102,1 m²**

*nur zu 25 % als Wohnfläche angerechnet



**WOHNUNG 3
ERDGESCHOSS**

Abstellraum	1,2 m ²
Bad	10,9 m ²
Diele	9,1 m ²
Kind	14,1 m ²
Kochen/Essen/Wohnen	34,4 m ²
Schlafen/Ankleide	19,5 m ²
Balkon (15,4 m ²)*	3,9 m ²
Dusche/WC	3,4 m ²
Garderobe	4,0 m ²

Gesamt 100,5 m²

*nur zu 25 % als Wohnfläche angerechnet



**WOHNUNG 5
OBERGESCHOSS**

Abstellraum	2,6 m ²
Bad	8,4 m ²
Diele	10,4 m ²
Kind	10,5 m ²
Kochen/Essen/Wohnen	43,6 m ²
Schlafen	13,7 m ²
Balkon (8,3 m ²)*	2,1 m ²
Dusche/WC	5,0 m ²

Gesamt 96,3 m²

*nur zu 25 % als Wohnfläche angerechnet



**WOHNUNG 7
OBERGESCHOSS**

Abstellraum	2,6 m ²
Bad	8,4 m ²
Diele	10,4 m ²
Kind	10,5 m ²
Kochen/Essen/Wohnen	43,6 m ²
Schlafen	13,7 m ²
Balkon (8,3 m ²)*	2,1 m ²
Dusche/WC	3,1 m ²

Gesamt 94,4 m²

*nur zu 25 % als Wohnfläche angerechnet



**WOHNUNG 4
ERDGESCHOSS**

Abstellraum	1,2 m ²
Bad	10,9 m ²
Diele	9,1 m ²
Kind	14,1 m ²
Kochen/Essen/Wohnen	34,4 m ²
Schlafen/Ankleide	19,5 m ²
Balkon (15,4 m ²)*	3,9 m ²
Dusche/WC	3,4 m ²
Garderobe	4,0 m ²

Gesamt 100,5 m²

*nur zu 25 % als Wohnfläche angerechnet

Haus 1

Wohneinheit 6



WOHNUNG 6 OBERGESCHOSS

Bad	7,0 m ²
Diele	9,2 m ²
Kochen/Essen/Wohnen	36,5 m ²
Schlafen/Ankleide	21,8 m ²
Loggia (21,3 m ²)*	5,3 m ²
Dusche/WC	3,3 m ²

Gesamt **83,1 m²**

*nur zu 25 % als Wohnfläche angerechnet

Haus 1

Wohneinheiten 8 + 9



WOHNUNG 8 PENTHOUSE

Abstellraum	1,0 m ²
Bad	8,1 m ²
Diele	10,4 m ²
Kind 1	11,4 m ²
Kind 2	11,3 m ²
Kochen/Essen/Wohnen	36,2 m ²
Schlafen	16,6 m ²
Dachterrasse (25,0 m ²)*	6,2 m ²
Dusche/WC	3,3 m ²

Gesamt **104,5 m²**

*nur zu 25 % als Wohnfläche angerechnet



WOHNUNG 9 PENTHOUSE

Abstellraum	1,0 m ²
Bad	8,1 m ²
Diele	10,4 m ²
Kind 1	11,4 m ²
Kind 2	11,3 m ²
Kochen/Essen/Wohnen	36,2 m ²
Schlafen	16,6 m ²
Dachterrasse (25,0 m ²)*	6,2 m ²
Dusche/WC	3,3 m ²

Gesamt **104,5 m²**

*nur zu 25 % als Wohnfläche angerechnet

Haus 1

Grundriss Keller + Garage



Haus 2

Wohneinheiten 10 + 11



WOHNUNG 10 GARTENGESCHOSS

Abstellraum	1,2 m ²
Bad	10,9 m ²
Diele	9,1 m ²
Kind	14,1 m ²
Kochen/Essen/Wohnen	34,4 m ²
Schlafen/Ankleide	19,5 m ²
Terrasse (21,8 m ²)*	5,5 m ²
Dusche/WC	3,4 m ²
Garderobe	4,0 m ²

Gesamt 102,1 m²

*nur zu 25 % als Wohnfläche angerechnet



WOHNUNG 11 ERDGESCHOSS

Abstellraum	0,6 m ²
Bad	7,9 m ²
Diele	9,2 m ²
Kind	12,2 m ²
Kochen/Essen/Wohnen	43,0 m ²
Schlafen/Ankleide	18,3 m ²
Terrasse (18,8 m ²)*	4,7 m ²
Dusche/WC	3,8 m ²

Gesamt 99,7 m²

*nur zu 25 % als Wohnfläche angerechnet

Haus 2

Wohneinheiten 12 + 13



WOHNUNG 12 ERDGESCHOSS

Abstellraum	2,6 m ²
Bad	10,7 m ²
Diele	16,0 m ²
Kind 1	14,1 m ²
Kind 2	12,5 m ²
Kind 3	13,0 m ²
Kochen/Essen/Wohnen	36,4 m ²
Schlafen/Ankleide	19,5 m ²
Terrasse (16,8 m ²)*	4,2 m ²
Dusche/WC	3,0 m ²
Garderobe	4,0 m ²

Gesamt 136,0 m²

*nur zu 25 % als Wohnfläche angerechnet



WOHNUNG 13 OBERGESCHOSS

Abstellraum	2,6 m ²
Bad	8,4 m ²
Diele	10,4 m ²
Kind	10,5 m ²
Kochen/Essen/Wohnen	43,6 m ²
Schlafen	13,7 m ²
Balkon (8,3 m ²)*	2,1 m ²
Dusche/WC	5,2 m ²

Gesamt 96,5 m²

*nur zu 25 % als Wohnfläche angerechnet

Haus 2

Wohneinheiten 14 + 15



WOHNUNG 14 OBERGESCHOSS

Bad	7,0 m ²
Diele	9,2 m ²
Kochen/Essen/Wohnen	36,5 m ²
Schlafen/Ankleide	21,8 m ²
Loggia (21,3 m ²)*	5,3 m ²
Dusche/WC	3,3 m ²

Gesamt 83,1 m²

*nur zu 25 % als Wohnfläche angerechnet



WOHNUNG 15 OBERGESCHOSS

Abstellraum	3,0 m ²
Bad	8,4 m ²
Diele	10,4 m ²
Kind	10,5 m ²
Kochen/Essen/Wohnen	43,6 m ²
Schlafen	13,7 m ²
Balkon (8,3 m ²)*	2,1 m ²
Dusche/WC	3,1 m ²

Gesamt 94,8 m²

*nur zu 25 % als Wohnfläche angerechnet

Wohneinheiten 16 + 17

Grundriss Keller + Garage



WOHNUNG 16 PENTHOUSE

Abstellraum	1,0 m ²
Bad	8,1 m ²
Diele	10,4 m ²
Kind 1	11,4 m ²
Kind 2	11,3 m ²
Kochen/Essen/Wohnen	36,2 m ²
Schlafen	16,6 m ²
Dachterrasse (25,0 m ²)*	6,2 m ²
Dusche/WC	3,3 m ²

Gesamt 104,5 m²

*nur zu 25 % als Wohnfläche angerechnet

WOHNUNG 17 PENTHOUSE

Abstellraum	1,0 m ²
Bad	8,1 m ²
Diele	10,4 m ²
Kind 1	11,4 m ²
Kind 2	11,3 m ²
Kochen/Essen/Wohnen	36,2 m ²
Schlafen	16,6 m ²
Dachterrasse (25,0 m ²)*	6,2 m ²
Dusche/WC	3,3 m ²

Gesamt 104,5 m²

*nur zu 25 % als Wohnfläche angerechnet