

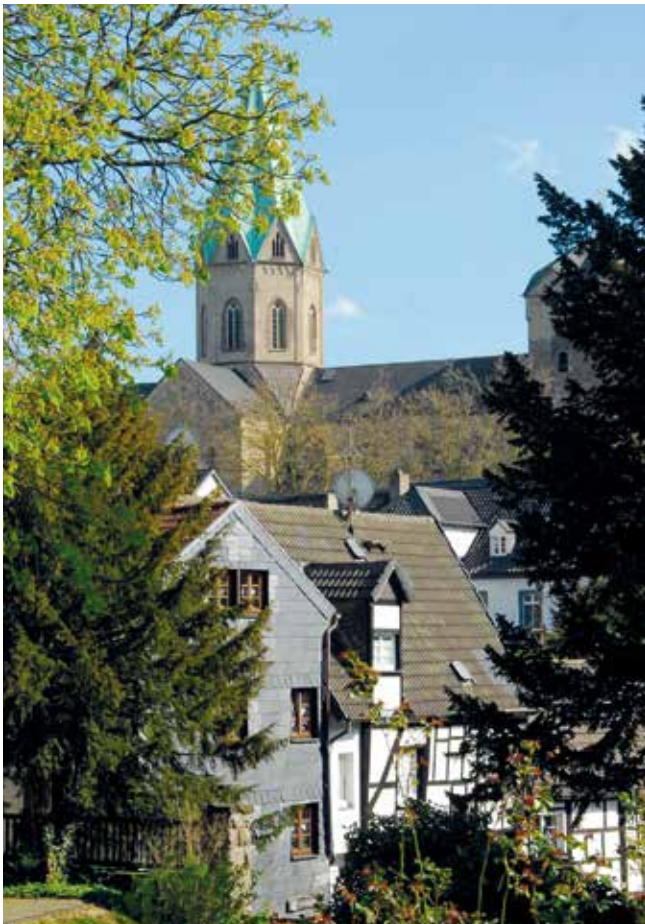


**45239 ESSEN-WERDEN, FORSTMANNSTRASSE 12 – NEUBAUFLAIR IM  
KERNSANIERTEN JUGENDSTILHAUS MIT ZWEI MAISONNETTE-RESIDENZEN**

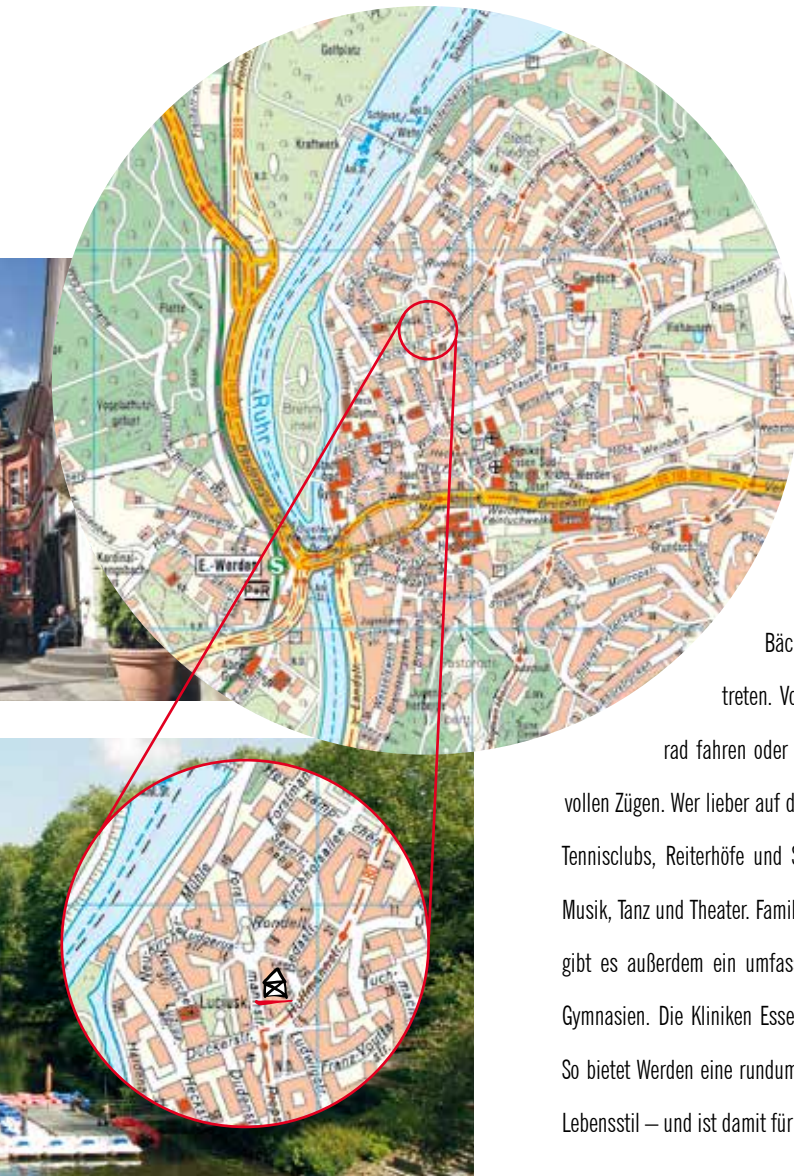
**LUXUS-OASEN IN TOP-LAGE**

EXPOSÉ

# WILLKOMMEN IN WERDEN. HISTORISCHER CHARME – MODERNE LEBENSART.







In Essens grünem Süden gelegen, blickt Werden auf eine mehr als 1.000-jährige Geschichte zurück. Davon zeugen historische Bauten wie Abteikirche und Schatzkammer, Stadtmauer und malerische Fachwerkhäuser. Das mittelalterliche Flair schafft eine stimmungsvolle Kulisse für moderne Lebensart: Exklusive Geschäfte, feine Gastronomie und edle Galerien prägen die Gässchen der Altstadt. Nicht zu vergessen die Gründerzeit und Jugendstil Häuser in der Nachbarschaft. Auch für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt – Supermärkte, prämierte Fleischereien, Bäckereien, schöne Boutiquen, Schreib- und Spielwarengeschäfte sind zahlreich vertreten. Vom Alltag entspannen lässt es sich am nahe gelegenen Baldeneysee. Ob Joggen, Fahrrad fahren oder Spazieren gehen – entlang des wunderschönen Rundweges genießen Sie die Natur in vollen Zügen. Wer lieber auf dem Wasser ist, kann segeln, rudern oder Kanu fahren. Außerdem locken drei Golfplätze, Tennisclubs, Reiterhöfe und Sportplätze. Kulturfreunde schätzen die Veranstaltungen der Folkwang-Universität für Musik, Tanz und Theater. Familien mit Kindern treffen sich auf den schön gestalteten Spielplätzen. Für den Nachwuchs gibt es außerdem ein umfassendes Betreuungsangebot aus rund zehn Kindergärten, vier Grundschulen und zwei Gymnasien. Die Kliniken Essen-Süd sowie zahlreiche Arztpraxen sichern eine hochwertige medizinische Versorgung. So bietet Werden eine rundum gelungene Mischung aus perfekter Infrastruktur, naturnaher Erholung und gehobenem Lebensstil – und ist damit für junge Familien ebenso attraktiv wie für anspruchsvolle Senioren.

# ERSTE ADRESSE FÜR FIRST CLASS WOHNTRÄUME

Die Forstmannstraße gehört nicht nur in Werden, sondern in ganz Essen zu den begehrtesten Lagen. Das hat gute Gründe: Von hohen Bäumen gesäumt, reiht sich besonders im hinteren Abschnitt Gründerzeitvilla an Gründerzeitvilla. Weiter vorn überzeugen wunderhübsche, liebevoll restaurierte Jugendstilhäuser mit nostalgischem Charme. Auf das Auto lässt sich hier gut verzichten – sowohl die Werdener Innenstadt als auch der Baldeneysee sind in wenigen Minuten fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar. Die Forstmannstraße vereint alle Vorzüge des Citynahen Wohnens mit der Ruhe und Gediegenheit klassischer Villengegenden. Nutzen Sie diese außergewöhnliche Chance und werden Sie heimisch in einer der begehrtesten Top-Lagen von Essen.





## STRASSENANSICHT



## GARTENANSICHT



# IHR HAUS IM HAUS. RUHE GENIESSEN. MITTEN IM LEBEN.

Ihr künftige Luxusresidenz befindet sich hinter einer Denkmalgeschützten, sanierten Jugendstilfassade. Im historischem Kleid bieten die Wohnungen modernes wohnen auf höchsten Niveau. Rückseite und Dach sind wärme gedämmt. Die historische Fassade wird fachgerecht restauriert. Die moderne Gas-Zentralheizung mit Brennwerttechnik gewährleistet eine hocheffiziente Energienutzung. Hinter der geschmackvoll kolorierten, stuckverzierten Frontfassade befinden sich eine Garten-Wohnung und eine Wohnung mit Dachterrasse. Zwei erlesene Wohn-Träume der Extraklasse mit separaten Zugängen und abgetrennten Kellerräumen. Also praktisch wie ein Haus im Haus, denn jeder kann auf Wunsch sich wie der alleinige Nutzer eines Hauses fühlen. So genießen Sie Ruhe und Individualität wie in einem Einfamilienhaus. Ein neu hinzugefügter Anbau mit aufgesetzter Dachterrasse schafft noch mehr Licht und Raum in den beiden Edel-Residenzen.

Über Erdgeschoss und erstes Obergeschoss erstreckt sich eine rund 187 qm umfassende Wohn-Oase. Die neu integrierte Treppe verbindet Keller-, Erdgeschoss und erstes Obergeschoss. An den gediegenen Empfangsbereich im Erdgeschoss schließt sich ein weitläufiger Wohn- und Essbereich mit großzügiger, offener Küche an. Die erste Etage bietet viel Raum für Schlafen, Kind, Arbeiten, Baden und Ankleiden. Zweites Obergeschoss und Dachgeschoss beherbergen den zweiten Wohnraum de luxe. Auf ca. 162 qm bleiben auch hier keine Wünsche offen. Vom großzügigen Wohnbereich und der integrierten offenen Küche auf der unteren Etage über Schlaf- und Kinderzimmer, Ankleideraum, Wellness-Bad und Gästezimmer auf der zweiten Ebene. Grundriss noch variabel. Aufzug, Sauna und Kamin sind optional zu ergänzen.



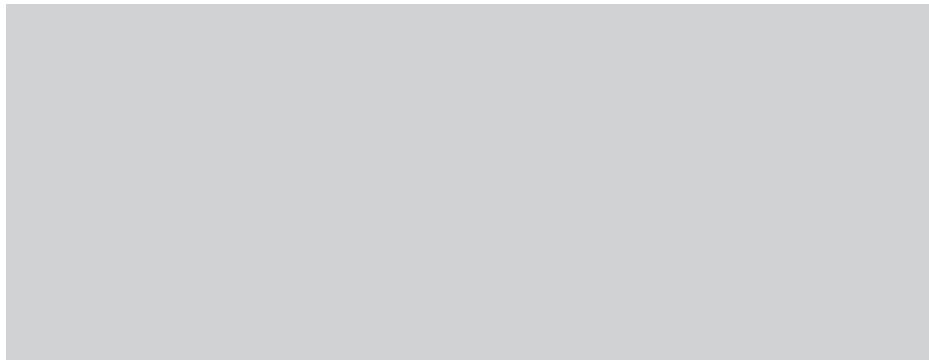




## BESTLAGE. EINE GUTE NACHBARSCHAFT

Nicht nur die beiden Wohn-Oasen werden ihren höchsten Ansprüchen gerecht, sondern auch ihre Umgebung. So können sich Familien gleichermaßen wie Best Ager und die Generation 50plus über den Park vor der Tür freuen. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und der Baldeneysee sind fußläufig zu erreichen. Ob Sie gerne eine kleine Runde durch den Park, einen Ausflug zu Fuß oder mit dem Fahrrad zum Baldeneysee unternehmen möchten oder sich mit Freunden in der idyllischen Altstadt von Werden treffen wollen: Sie müssen nur kurz vor die Tür gehen.

Wer aufs Auto verzichten will, hat die Möglichkeit die Nahe gelegene Buslinie 180 zu nutzen, welche Werden mit Kupferdreh und Burgaltendorf verbindet.







## WOHNUNG NR. 1 GARTENGESCHOSS

### 5,5 RAUM WOHNUNG

WOHNEN   ESSEN	ca.	50,4 m <sup>2</sup>
KOCHEN	ca.	16,0 m <sup>2</sup>
DIELE/EMPFANG	ca.	10,5 m <sup>2</sup>
GARDEROBE	ca.	3,2 m <sup>2</sup>
WC	ca.	2,9 m <sup>2</sup>
TERRASSE (GESAMT ca. 20,5 m <sup>2</sup> )	ca.	10,3 m <sup>2</sup>



EINRICHTUNGSBEISPIEL, SAUNA UND KAMIN OPTIONAL

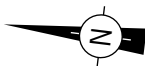


## WOHNUNG NR. 1 1. OBERGESCHOSS

### 5,5 RAUM WOHNUNG

SCHLAFEN	ca.	19,7 m <sup>2</sup>
KIND	ca.	17,1 m <sup>2</sup>
ARBEITEN/GAST	ca.	14,0 m <sup>2</sup>
BAD	ca.	14,6 m <sup>2</sup>
DU/WC	ca.	5,0 m <sup>2</sup>
FLUR	ca.	4,2 m <sup>2</sup>
ANKLEIDERAUM	ca.	16,1 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	ca.	2,4 m <sup>2</sup>
GESAMTGRÖSSE	AUSRICHTUNG	

ca. 187 m<sup>2</sup>



EINRICHTUNGSBEISPIEL, SAUNA UND KAMIN OPTIONAL

## WOHNUNG NR. 2 2. OBERGESCHOSS

### 5,5 RAUM WOHNUNG

WOHNEN	ca.	34,2 m <sup>2</sup>
KOCHEN   ESSEN	ca.	28,5 m <sup>2</sup>
EMPFANG	ca.	5,5 m <sup>2</sup>
DIELE	ca.	7,7 m <sup>2</sup>
GARDEROBE	ca.	4,0 m <sup>2</sup>
WC	ca.	3,0 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	ca.	1,0 m <sup>2</sup>
TERRASSE (GESAMT ca. 17,6 m <sup>2</sup> )	ca.	8,8 m <sup>2</sup>



EINRICHTUNGSBEISPIEL, SAUNA UND KAMIN OPTIONAL



## WOHNUNG NR. 2 DACHGESCHOSS

### 5,5 RAUM WOHNUNG

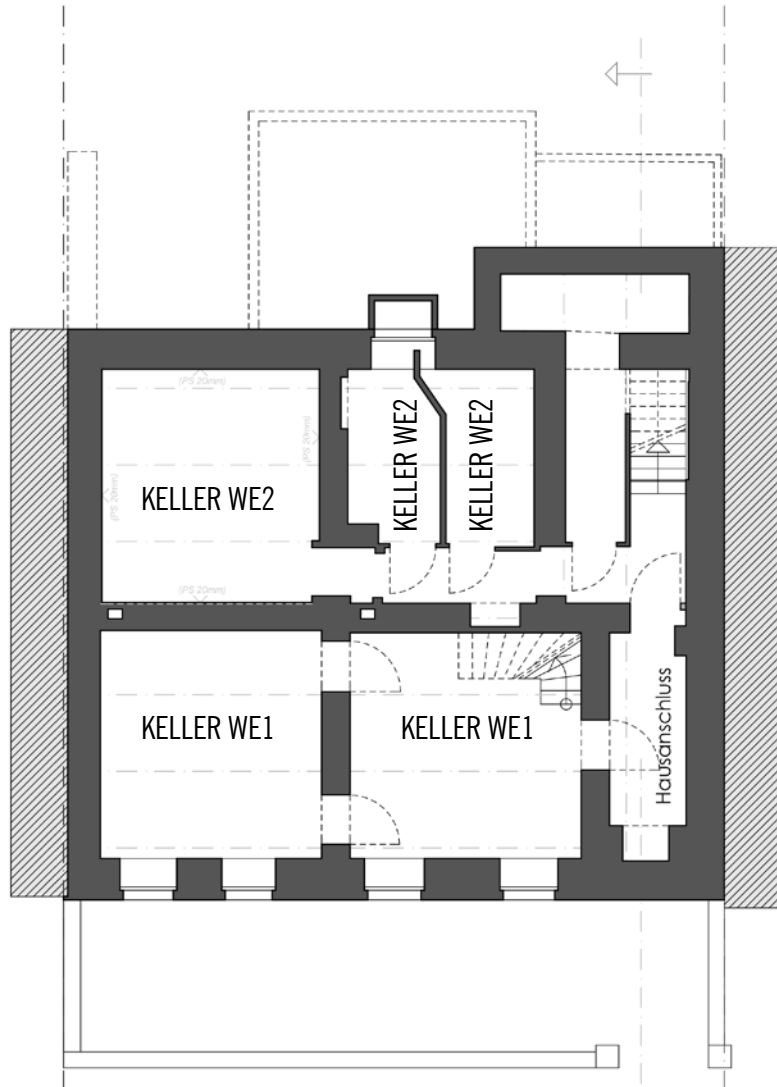
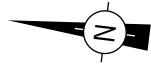
SCHLAFEN	ca.	18,2 m <sup>2</sup>
ANKLEIDERAUM	ca.	8,2 m <sup>2</sup>
BAD	ca.	12,7 m <sup>2</sup>
KIND	ca.	12,7 m <sup>2</sup>
ARBEITEN/GAST	ca.	11,5 m <sup>2</sup>
DUSCHE/WC	ca.	3,2 m <sup>2</sup>
FLUR	ca.	3,0 m <sup>2</sup>
GESAMTGRÖSSE	AUSRICHTUNG	

ca. 162 m<sup>2</sup>



EINRICHTUNGSBEISPIEL, SAUNA UND KAMIN OPTIONAL

## KELLERGESSCH







# VOM FEINSTEN. RUNDUM PERFJEKT AUSGESTATTET.

Beide Residenzen verzaubern mit erlesenen Ausstattungsdetails: Relaxen lässt es sich in den großzügigen Wellness-Oasen mit optional integrierter Sauna. Noch mehr Entspannung schaffen behagliche Stunden auf Wunsch am Kamin. Hierbei unterstützt Sie das Traditionsunternehmen DUIS - mein Lieblingswarm mit langlebigen und zuverlässigen Feuerraumkonstruktionen. Zu garantierten Festpreisen wird Ihr individueller, maßgeschneiderter Kamin geplant und eingebaut.



An sonnigen Tagen lockt der große Garten, dessen alleiniges Nutzungsrecht bei der unteren Wohneinheit liegt. Rund 250 qm Grünfläche laden die Kinder zum Spielen im Freien ein oder bieten die Möglichkeit einer Außenküche oder Grillplatz oder einfach ein verwunschener Platz zum relaxen. Genießen Sie den schönen Ausblick von Wohnzimmer und Terrasse. Die im hinteren Bereich gelegene Terrasse lädt im Sommer zu netten Stunden in der Abendsonne ein. Die obere Wohneinheit besticht mit einer gemütlichen, auf dem Anbau gelegenen Dachterrasse mit Blick ins grüne Paradies.

- Holzparkett im Schiffsboden-Stil gemäß Musterauswahl in allen Räumen außer Bädern und WCs, Oberfläche geölt oder versiegelt
- Hochwertige Sockelfliesen gemäß Musterauswahl (z.B. Fabrikat Meissen für Bäder und WCs )
- Bankirai-Belag für die Terrassen
- Separat regelbare Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Handtuchwärmekörper in allen Bädern
- Edle Sanitäreinrichtungen von Keramag Ideal Standard Hansa oder gleichwertige
- Auf Wunsch kann ein Aufzug/Lift für die Obergeschoss Wohnung in das Objekt integriert werden
- optional offener Kamin und Sauna möglich

Sie haben darüber hinaus ganz bestimmte Wünsche für die Ausstattung Ihres Domizils? Sprechen Sie uns einfach an!

- historische, stuckverzierte Frontfassade
- geschmackvolle neu integrierte Holzterrasse
- separat regelbare Fußbodenheizung
- optionaler offener Kamin
- Tageslicht-Bäder bieten Komfort auf Wellness-Niveau
- Wellness-Oasen mit optional integrierter Sauna





KONTAKT | BERATUNG | VERKAUF



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

### **PRO CASA IMMOBILIEN GMBH**

Heckstr. 13-15 | 45239 Essen-Werden

T +49 201 450 490 | F +49 201 450 4929

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

**Altstadtgalerie** Heckstr. 10 | 45239 Essen-Werden

**demnächst auch** Brückstr. 15-17 | 45239 Essen-Werden

---

## IMPRESSUM

### BAUTRÄGER

GLÜCK AUF Projektgesellschaft GmbH & Co.KG

### LAYOUT + GESTALTUNG

z|zwei Design GbR | [www.zzwei.de](http://www.zzwei.de)

### BILDNACHWEIS

Seite 16: iStock Photo | Seite 18: Fotolia

---

## HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die abgebildeten Grundrisse und Einrichtungsbeispiele sollen einen ersten Eindruck vom Objekt und ein Raumgefühl vermitteln. Einen Anspruch auf identische Erfüllung schließen wir aus. Alle Flächenangaben sind ca.-Werte. Trotz sorgfältiger Prüfung und Bearbeitung von Daten, Bildern und Informationen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben, ebenso wenig für die Lieferfähigkeit des Angebots. Dieses Exposé wird nicht zum Bestandteil des Kaufvertrages.

**KAUFEN. VERKAUFEN.  
MIETEN. BEWERTEN.  
PROJEKTIEREN.**

**PRO-CASA.COM**