

Bauprojekt

# Kantorie 46

45134 Essen

## Neubau eines Einfamilienhauses

Garten • Terrasse • Dachterrasse • Garage • Stellplatz • PV Anlage • Keller





## Überblick

Ein Zuhause im Grünen –  
zeitlos, modern und lebensnah.



Nutzen Sie unsere interaktiven Online-Präsentationen:



## Kurzbeschreibung

In ruhiger und begehrter Wohnlage des Essener Südens entsteht in der Kantorie ein modernes, freistehendes Einfamilienhaus. Das Bauvorhaben verbindet zeitlose Architektur mit klaren Linien, hochwertiger Ausführung und einer familienfreundlichen Wohnkonzeption.

Umgeben von gepflegten Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und wenigen kleineren Mehrfamilienhäusern fügt sich das Haus harmonisch in ein gewachsenes und wertiges Wohnumfeld ein. Durchdachte Grundrisse, hochwertige Materialien und nachhaltige Gebäudetechnik schaffen ein komfortables und zukunftsfähiges Zuhause für Familien mit gehobenen Ansprüchen.

## Kennzahlen

Typ	Einfamilienhaus
Etagenzahl	3
Wohnfläche	ca. 253,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	ca. 442,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Garage	1
Stellplatz	1
Garten	Ja
Terrasse	Ja
Dachterrasse	Ja
Keller	Ja
Kaufpreis	1.290.000 €
Provisionsfrei für Kaufende	
Bezugsfrei ab	Q1 / 2027



## Makrolage

Der Essener Süden zählt zu den gefragtesten Wohnlagen der Stadt. Das Wohnumfeld vereint hohe Lebensqualität, Naturzugang und urbane Erreichbarkeit. Über die A52, die A40 sowie den öffentlichen Nahverkehr besteht eine ausgezeichnete Verbindung in die Essener Innenstadt sowie zu umliegenden Städten wie Mülheim, Düsseldorf und Bochum.

Das Angebot an Schulen, Kitas, medizinischer Versorgung, Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten ist vielseitig und hochwertig. Gleichzeitig befinden sich große Wald- und Grünflächen wie der Schellenberger Wald in unmittelbarer Nähe und bieten zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.







## Mikrolage

Die Kantorie befindet sich in einem ruhigen, grünen Wohngebiet des Essener Südens mit gewachsener Struktur und angenehmer Nachbarschaft. In fußläufiger Umgebung finden sich öffentliche Verkehrsanbindungen, Kindertagesstätten und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Schulen, Ärzte, Sport- und Freizeiteinrichtungen sind schnell erreichbar. Der nahegelegene Schellenberger Wald bietet hervorragende Möglichkeiten für Spaziergänge, Laufen und Radfahren – Naturerlebnis direkt vor der Haustür. Die Lage kombiniert Ruhe, Grün und komfortable Anbindung im täglichen Leben.

Verschaffen Sie sich mit der praktischen MikroSphere-Panoramaansicht aus 100m Höhe einen umfassenden Überblick!



(Link zur Projektseite der Bollmann-Gruppe.de)







## Grundstück

Das freistehende Einfamilienhaus in der Kantorie entsteht in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet im Essener Süden. Die Umgebung ist geprägt von modernen Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und wenigen kleineren Mehrfamilienhäusern, wodurch ein hochwertiges und zugleich harmonisches Wohnbild entsteht. Die Lage zeichnet sich durch viel Grün, gepflegte Grundstücke und eine angenehme Nachbarschaftsstruktur aus.

Das Grundstück verfügt über eine repräsentative Zufahrt, eine private Gartenfläche mit großzügiger Terrasse nach Nord-West sowie eine Dachterrasse mit Süd-Ost-Ausrichtung – für Sonnengenuss vom Morgen bis in den Abend. Die leichte Hanglage begünstigt helle Wohnbereiche und eine einladende Eingangssituation. Extensiv begrünte Dachflächen mit Photovoltaik unterstützen den modernen, nachhaltigen Anspruch des Projekts.

Hier entsteht ein zeitgemäßes Zuhause für Familien, die Ruhe, Wohnqualität und eine ausgezeichnete Lage schätzen.

Erleben Sie das Grundstück und seine Umgebung auf einen Blick – mit der interaktiven TellerGrafik™



(Link zur Projektseite der Bollmann-Gruppe.de)







## // Erdgeschoss

1. GA / Flur	6,35 m <sup>2</sup>
2. WC	3,25 m <sup>2</sup>
3. Kochen / Essen	41,68 m <sup>2</sup>
4. Wohnen	22,49 m <sup>2</sup>
5. Bibliothek	18,72 m <sup>2</sup>

**Summe** **92,49 m<sup>2</sup>**

Erleben Sie die Innenräume in einem interaktiven 360°-Panoramarundgang oder betrachten Sie die Grundrisse in einer 3D-Ansicht.



(Link zur Projektseite der Bollmann-Gruppe.de)

## Obergeschoss

1. Flur	16,42 m <sup>2</sup>
2. Kind 1	17,84 m <sup>2</sup>
3. Kind 2	18,05 m <sup>2</sup>
4. Eltern / Ankleide	30,70 m <sup>2</sup>
5. Bad	6,70 m <sup>2</sup>
6. Bad en suite	8,17 m <sup>2</sup>

**Summe** **97,88 m<sup>2</sup>**



[bollmann-gruppe.de](https://bollmann-gruppe.de) • +49 234 588 75 70

1.00 - 13.11.25 - BOL\_QA4-5.01 • ©BOLLMANN GRUPPE • Querenburger Str. 40 - 44789 Bochum

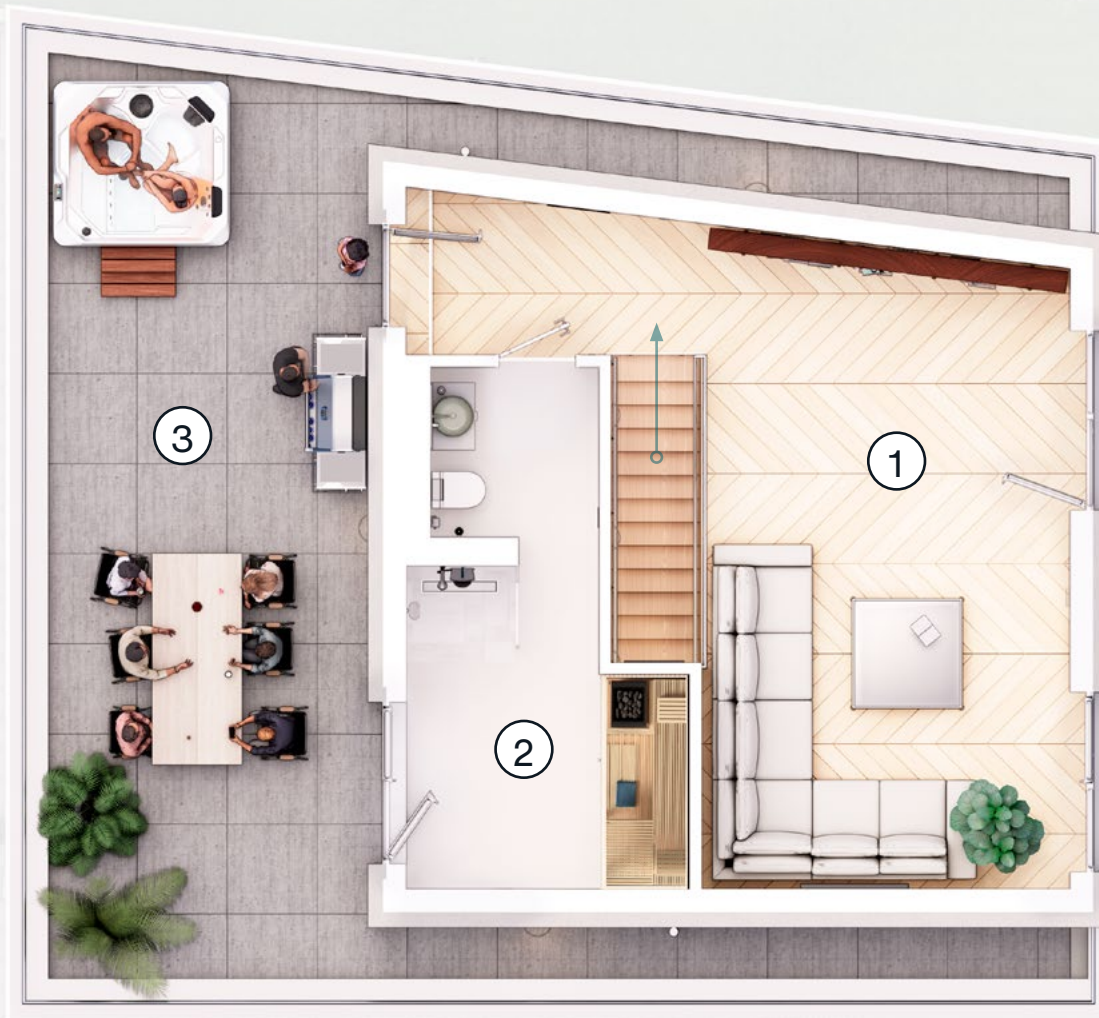


## Staffelgeschoss (Optionale Planung)

1. Studio	34,82 m <sup>2</sup>
2. Wellness	13,76 m <sup>2</sup>
3. Dachterrasse	45,87 m <sup>2</sup>

**Summe** **94,45 m<sup>2</sup>**

**Hinweis:** Die dargestellte Wellness-Fläche ist als optionale Ausführung visualisiert und nicht Teil der Standardplanung.



Erleben Sie die Innenräume in einem interaktiven 360°-Panoramarundgang oder betrachten Sie die Grundrisse in einer 3D-Ansicht.



(Link zur Projektseite der Bollmann-Gruppe.de)



# // Staffelgeschoss (Standardausführung)

- 1. Studio 50,86 m<sup>2</sup>
- 2. Dachterrasse 45,87 m<sup>2</sup>

**Summe 96,73 m<sup>2</sup>**







## // Kellergeschoss

1. Flur	15,51 m <sup>2</sup>
2. Keller	20,18 m <sup>2</sup>
3. HAR / HWR	10,49 m <sup>2</sup>
4. Garage	38,20 m <sup>2</sup>

**Summe** **84,38 m<sup>2</sup>**

Erleben Sie die Innenräume in einem interaktiven 360°-Panoramarundgang oder betrachten Sie die Grundrisse in einer 3D-Ansicht.



(Link zur Projektseite der Bollmann-Gruppe.de)



## // Gesamt

1. Erdgeschoss	92,49 m <sup>2</sup>
2. Obergeschoss	97,88 m <sup>2</sup>
3. Staffelgeschoss	96,73 m <sup>2</sup>
4. Kellergeschoss	84,38 m <sup>2</sup>

**Grundfläche** 371,48 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche** 252,70 m<sup>2</sup>











[bollmann-gruppe.de](https://bollmann-gruppe.de) • +49 234 588 75 70

1.00 - 13.11.25 - BOL\_QA4-5.01 • ©BOLLMANN GRUPPE • Querenburger Str. 40 - 44789 Bochum









































Abbildungen und Flächenangaben können vom tatsächlichen Bauvorhaben abweichen. Druckfehler und Irrtümer vorbehalten. Verbindlich ist ausschließlich die als Vertragsanlage beigefügte Planung (Baubeschreibung und Pläne), die von den dargestellten Informationen abweichen kann.







Querenburger Straße 40  
44789 Bochum

+49 234 588 757 23  
n.bollmann@bollmann-gruppe.de  
@bollmann-gruppe  
<https://bollmann-gruppe.de>

Grafikdesign, Medien & Visualisierung:  
<https://onix-design.de>

©bollmann-gruppe - alle Rechte vorbehalten