



STANDORT & PRODUKTINFORMATIONEN
ESSEN HANIELSTRASSE 39 & HERRMANNSTRASSE 13





Zwischen Verändern und Bewahren

Das Ruhrgebiet ist bodenständig, lebensnah & wandelbar.

Das Ruhrgebiet liegt in Nordrhein-Westfalen und hat eine Fläche von 7.110 km². Hier leben 9.962.985 Einwohner bei einer Bevölkerungsdichte von 1.401 Einwohnern/ km².

“ Von derzeit elf Metropolregionen in Deutschland ist die Region Rhein-Ruhr mit knapp 10 Millionen Einwohnern die bevölkerungsreichste Metropolregion in Deutschland.“

Damit gehört sie zu den **40 größten Metropolregionen weltweit**. Namensgeber der Region bilden die Flüsse Rhein und Ruhr. Entlang der Ruhrachse verläuft das Ruhrgebiet mit den Städten Bochum, Essen, Dortmund, Duisburg, Gelsenkirchen, Mülheim und Oberhausen. Im Rhein-Ruhr Gebiet befindet sich ein bedeutender Verkehrsknotenpunkt aller Verkehrsarten (Straße, Schiene, Wasser, Luft).

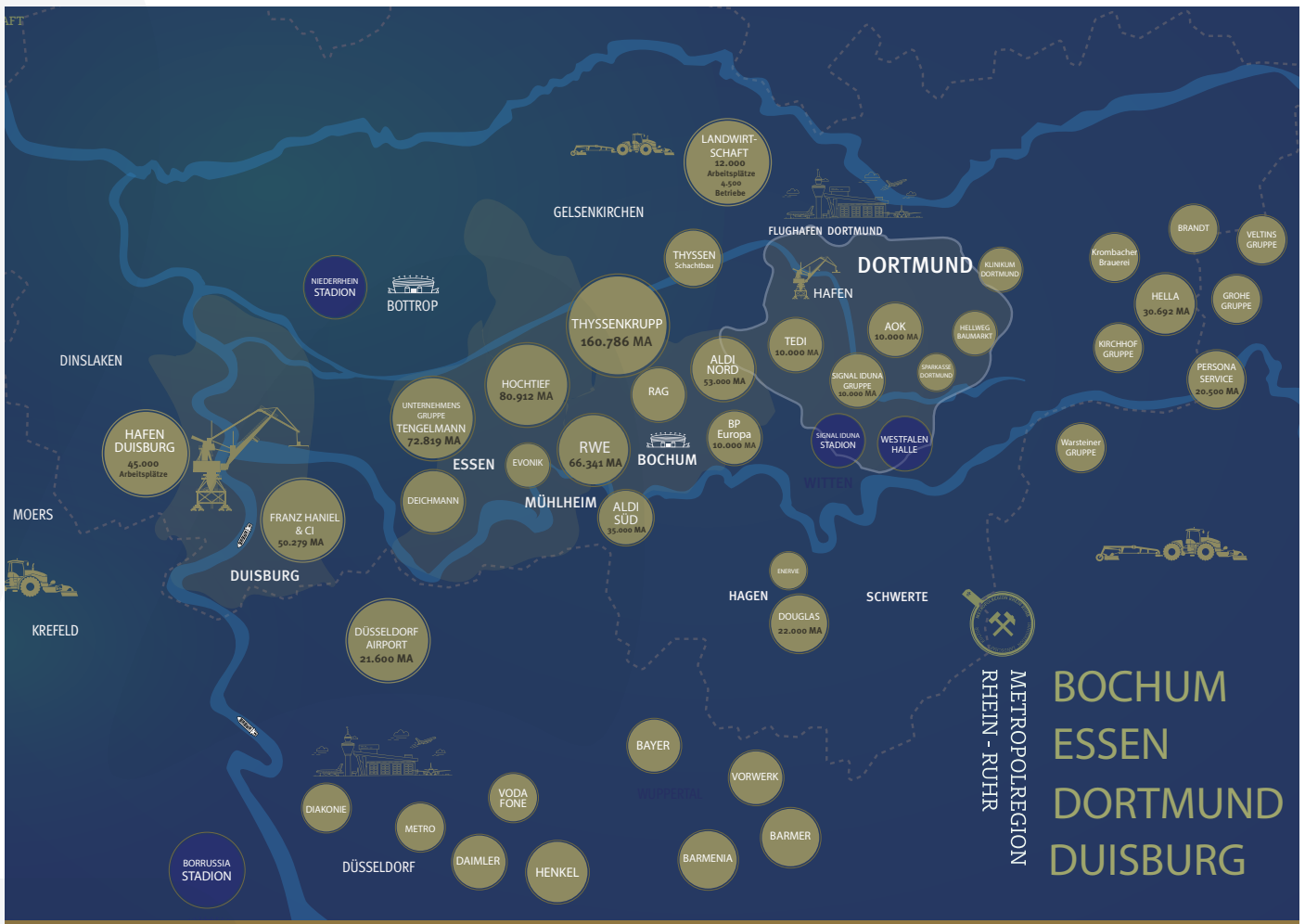
Zechen, Stahlwerke, Fabrikhallen & Halden, dort wo früher untertage gearbeitet wurde, finden heute Kunst & Kultur eine Bühne.

Das Ruhrgebiet hat sich verändert. **Ein besonderer Einschnitt für die Region bedeutet die Ernennung der Metropole Ruhr zur Kulturhauptstadt 2010**. Bedeutende kulturelle Projekte wie der Neubau des Museums Folkwang in Essen und das Ruhr Museum in der Zeche Zollverein wurden verwirklicht. In Dortmund ist vorallem das „Dortmunder U“ ein Zentrum für Kunst und Kreativität.

Auf dem Weg zur „Klimametropole 2022“ initiiert die Region viele Projekte zum Thema Klimaschutz & grünem Wandel. Die Erfolge sind erkennbar, denn in den Naherholungsgebieten ist von Bergbau nicht mehr viel zu spüren und auch die Luftqualität ist heute wieder gut - Landschaftsparks und Seen sind in den früheren Bergbaugbieten entstanden und doch bleibt die Industriegeschichte lebendig und erlebbar.

Besonders grün und damit erfolgreich ist die **Stadt Essen**, im Jahr 2017 mit dem Titel „Grüne Hauptstadt Europas ausgezeichnet“.

In der drittgrünsten Stadt Deutschlands lässt es sich herrlich radeln, baden und die Natur genießen.



Vom Kohlepott zur Ruhrmetropole

Unternehmen in der Region

ThyssenKrupp, HochTief, RWE, Rethmann Gruppe, Unternehmensgruppe Tengelmann, ALDI Nord, Franz Haniel & Cie, ALDI Süd, Deichmann, Evonik Industries, Kötter Unternehmensgruppe, Karstadt Warenhaus, TEDI, BP Europa, IKEA, Signal Iduna Gruppe, Funke Mediengruppe, AOK Nordwest u.v.m.

IKEA baut neue Standorte im Ruhrgebiet

In Essen soll das neue Möbelhaus mit rund 12.000 qm schon 2020 die Tore öffnen. Weitere Standorte Bottrop, Castrop-Rauxel & Herne /Bochum sind in der Planung.

„Hampton by Hilton Dortmund Phoenix See“

Das neue Hiltonhotel eröffnete im Dezember 2017 am **Phoenix See** nur 15 Min vom Flughafen Dortmund entfernt. Auch andere Hotelinvestoren haben die Region im Blick, Intercity, Holiday Inn und NH eröffnen in diesem Jahr neue Häuser in Essen, Duisburg & Oberhausen.

METROPOLREGION RHEIN-RUHR

Größe	7.110 km ²
Einwohner	ca. 10 Millionen
Größte Städte	Dortmund, Essen, Duisburg & Bochum
Flughäfen	Düsseldorf & Dortmund,
Häfen	Duisburger Hafen & Dortmunder Kanalhafen
Universitäten	22
Studienplätze	ca.120.000
DAX - Unternehmen (3)	
> 50.000 MA	6
> 10.000 MA	11
> 1.000 MA	25
BIP gesamt	€ 149 Milliarden
	(zum Vergleich RLP 139 Milliarden)
BIP pro Kopf	€ 64.000



Die Metropole Rhein Ruhr - Wissensstandort in Deutschland

120.000 Studierende & 14.000 Wissenschaftler

Das Rhein-Ruhr Gebiet bildet inzwischen die dichteste Hochschullandschaft in ganz Europa. **22 Hochschulen, 400 Studiengänge** - dazu gehören fünf Universitäten der Städte Dortmund, Bochum, Duisburg, Essen und Witten. In Hagen befindet sich zusätzlich die einzige **staatliche Fernuniversität** Deutschlands. Die **Folkwang Universität der Künste** ist eine international renommierte Kunsthochschule mit Sitz an der Ruhr.

Aber auch an den **17 Fachhochschulen** hat man die Möglichkeit, sich herausragend zu qualifizieren. Fachrichtungen wie Management, Ökonomie, Logistik, Energietechnik oder der im Ruhrgebiet wirtschaftlich starken Gesundheitswirtschaft sind besonders gut aufgestellt.

Die drei größten Universitäten Bochum, Dortmund und Duisburg-Essen haben sich als **Universitätsallianz Ruhr (UA Ruhr)** zusammengeschlossen und bilden nun mit 120.000 Studierenden und 14.000 Wissenschaftler/-innen einen der größten Wissensstandorte Deutschlands.

Durch dieses Bündnis konnten die Leistungen der Hochschulen ausgebaut und die Schwerpunkte weiterentwickelt werden.

Für Studenten ist die Metropolregion besonders spannend, denn wo sonst findet man bezahlbare Wohnmöglichkeiten in der Stadt und so ein vielfältiges Angebot an Kultur, Sport und Freizeitaktivitäten.

Für die Zeit nach dem Abschluss sorgen Hochschul-Spinoffs, wie beispielsweise das **Bochumer Cybersecurity-Startup Physec**, das **Dortmunder Startup Logarithmo** oder **Nemos aus Duisburg**, für einen erfolgreichen Start ins Berufsleben.

Hinter dem Namen „**Worldfactory**“ verbirgt sich das **Gründungszentrum der Ruhr-Universität Bochum**. Hier werden vor allem innovative Ideen aus der Hochschule gefördert, aus denen marktfähige Produkte entstehen.



Besonders gut gefällt den Studenten die Lage. „Mein Traum ist es, alle Hauptstädte Europas zu besuchen. Vom Ruhrgebiet aus komme ich schnell nach Amsterdam, London und Brüssel.“



Essen - Grüne Stadt Europas

2017 konnte die Stadt Essen die EU Kommission mit ihrer Bewerbung überzeugen, sie zur „**Grünen Stadt Europas**“ zu küren. Essens Umgang mit dem industriellen Erbe war ein wichtiger Faktor - denn die Stadt soll auch als Vorbild für andere Städte fungieren.

Früher ländlich und grün, entwickelte sich Essen ab Mitte des 19. Jh. zu einer grauen Industrielandschaft und zur größten Kohlestadt auf dem Kontinent.

Doch mit der Schließung der Zechen fand ein Umdenken statt. Die Internationale Bauausstellung Emscher Park 1989 - 1999 war einer der Wegbereiter dafür. Viele Orte der Arbeit verwandelten sich nun in Orte der Kultur und Erholung. Essen ist wieder grün.

Unesco Kulturwelterbe - Zeche Zollverein Essen

Im Norden von Essen finden Sie eines der beeindruckendsten Denkmäler der Industriekultur. Als größte Steinkohlezeche weltweit, war die „**Zeche Zollverein**“ bekannt und ist heute eines der Vorzeigeprojekte für den Wandel im Ruhrgebiet. Als Kunst- und Kulturstätte, Schwimmbad und einmalige Kulisse ist die Zeche weit über die Landesgrenzen beliebt. Auch zahlreiche Kunst- und Kulturschaffende sind inzwischen hier anzutreffen - Museen, das Choreografische Zentrum NRW PACT, Führungen durch die Zeche, ein Schwimmbad inmitten der Industrielandschaft, im Winter eine Eisbahn und eine abwechslungsreiche Gastronomie lassen einen das ganze Jahr über staunen.



Innenstadt

Essen - eine Einkaufsstadt! Direkt hinter dem Bahnhof befindet sich die Einkaufsmeile der Kettwiger Straße, die mit mehr als 700 Geschäften zu den Top 20 in Deutschland zählt. Und auch nach dem Einkaufsbummel hält die Innenstadt viel bereit: Varieté, Theater, Kino und natürlich tolle Restaurants.



Museum Folkwang

Als eines der renommiertesten Kunstmuseen in Deutschland lädt das Museum auf eine Reise durch die Kunstgeschichte ein. Seit 1922 kann man in den Essener Goldschmidt Villen berühmte Sammlungen und Kunstwerke bestaunen. Das wegweisende Museum für moderne Kunst bietet Kunst auf höchstem Niveau.



Baldeneysee

Der große Ruhr Stausee ist eines der beliebtesten Naherholungsgebiete der Bevölkerung. Es ist das „**Rimini an der Ruhr**“, denn hier kommt Urlaubsfeeling auf: Sandstrand mit Palmen, Beach Club, Surfschule und weitere Wassersportaktivitäten machen das Gebiet für jedermann attraktiv - aktiv oder als Erholungsstätte.



Arbeitgeber Essen

ThyssenKrupp - weltweit bekannter Industriekonzern mit 158.000 Mitarbeitern auf allen Kontinenten.

RWE AG - börsennotierter Energieversorgungskonzern. Zweitgrößter Versorger Deutschlands mit Tochter Innoogy.

E.ON SE - börsennotiert - Holdinggesellschaft eines deutschen Energiekonzerns mit 40.000 Mitarbeitern.

Hochtief - gehört zu den weltweit führenden Baukonzernen. Der Schwerpunkt liegt auf komplexen Infrastrukturprojekten. Über die Cimic Gruppe ist Hochtief auch im Minengeschäft tätig.

Evonik Industries - fokussiert sich auf Spezialchemie und Hochleistungsmaterialien. 14,4 Mrd. Umsatz 2017

Anbindung

Essen liegt an der Bundesautobahn A 40 (Ruhrschnellweg), der A42, A44 und A52 sowie den Bundesstraßen B 224, B 227 und B 231. Die A 2 liegt 2 km nördlich der Stadtgrenze Essen und ist über die B 224 mit dem Stadtgebiet verbunden.

Der 2010 renovierte Hauptbahnhof verfügt über einen ICE-Fernbahnhof und einen Regionalbahnhof. Es bestehen Direktverbindungen zu deutschen und europäischen Großstädten wie Hamburg, Berlin, München und Paris. Mit den 21 S-Bahnstationen, der Ruhrbahn, elf Straßenbahnen, drei Stadtbahnlinien und etlichen Buslinien ist das öffentliche Verkehrsnetz bestens ausgebaut.

Über die A 52 ist der internationale Flughafen Düsseldorf nur 30 km entfernt. Aber auch mit der S-Bahn oder

Hochschulstadt Essen

Universität Duisburg-Essen - ist eine der 10 größten Hochschulen in Deutschland. Die anerkannte Forschungsuniversität rangiert auf dem 3. Platz der weltweit besten Universitäten, die nach der Jahrtausendwende gegründet wurden.

Folkwang Universität - eine international bekannte zentrale künstlerische Ausbildungsstätte für Musik, Gestaltung, Theater, Tanz und Wissenschaft. Heute gibt es Veranstaltungsorte in Essen, Duisburg, Bochum und Dortmund. Folkwang ist ein Markenzeichen!

FOM (Hochschule für Ökonomie & Management) - mit über 46.000 Studierenden ist sie mit 29 Hochschulzentren Deutschlands größte private Hochschule. Das Studium ist mit der Berufstätigkeit vereinbar oder bietet auch ein duales Studium an.

dem Regional-Express ist der Flughafen schnell zu erreichen.

Eine Geschichte des Wandels hat der Fahrradverkehr in Essen erlebt. War Essen in den 90er Jahren noch fahrradunfreundlichste Großstadt, so wirbt die Stadt heute mit 200 km Radwegen, Fahrradstraßen und ehemaligen Bahntrassen der Zechenbahnen innerhalb der Stadt. Auch die Sehenswürdigkeiten der Stadt können über gut ausgewiesene Routen so erfahren werden. Im Jahre 2010 startete Essen das größte Fahrradverleisystem Deutschlands. Bis 2012 wurden 3.000 Mieträder in weiteren Ruhrgebietsstädten bereitgestellt. Neu daran ist die städteübergreifende Nutzung der Räder. Auch der Radschnellweg Ruhr führt durch Essen.



Essener Norden Zwischen Emscher Park und Zollverein

Der Essener Norden hat wohl die größte Entwicklung in den letzten Jahren vollzogen. Durch die Nähe zum Emscher Park und dem Unesco Welterbe Zeche Zollverein wurde der Stadtteil Zeuge vom Wandel der Industriestadt zum Kunst- und Kulturpark sowie der Rückgewinnung der Natur. Der Standort ist optimal. Mit der guten Anbindung zur Autobahn lässt sich hier Arbeiten, Freizeit und Erholung bestens miteinander vereinen.

Hanielstraße 39 und Hermannstr. 19

- » 3 Min zur S-Bahn Station Essen Zollverein Nord
- » 15 Min zur Universität Essen
- » 7 Min zur Folkwang Universität SANAA Gebäude
- » 5 Min zur Zeche Zollverein
- » 7 Min zum Ruhr Museum
- » 18 Min zum Aalto Theater
- » 5 Min zum Gesundheitspark Nienhausen
- » 20 Min zum Museum Folkwang
- » 14 Min zur ZOOM Erlebniswelt Gelsenkirchen

Infrastruktur

Das Mehrfamilienhaus liegt im Norden von Essen in unmittelbarer Nähe zur S-Bahnstation Zeche Zollverein Nord. In der Nähe sind die **Supermärkte Lidl, Rewe, Aldi** sowie die **Drogerien dm und Rossmann**.

In wenigen Minuten ist man im **Emscher Park** am **Rhein-Herne Kanal** oder auf Zeche Zollverein wo sich viele Möglichkeiten der Freizeitgestaltung für jedermann bieten. Auch die Nähe zu Gelsenkirchen erweitert das Spektrum. Das Viertel lebt durch die Vielfalt der Infrastruktur - Kunst, Kultur, Natur - aber auch die gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel die Autobahn und die Fahrradwege lassen einem viele Möglichkeiten offen Alltag und Freizeit abwechslungsreich zu gestalten.



Ansicht Hanielstraße | Gesundheitspark Nienhausen | Rathausplatz | Grundschule an der Viktoriastraße



Produkt	Bestandsimmobilie, Baujahr 1902
Standort	Hanielstraße 39 & Herrmannstraße 13, 45327 Essen
Wohneinheiten	8 Wohneinheiten
Wohneinheiten	691,10 m²
Grundstücksfläche	ca.
Wohnungsgrößen	1,2,3 & 4- Zimmer Wohnungen ca. 26,70 m² - 164,38 m²
Miete/m²	Ausschüttung aus dem Mietpool € 6,00 m², abzgl. nicht umlagefähiger Kosten

Beschreibung Die Immobilie liegt im Stadtbezirk VI im Norden von Essen, in der Nähe zur Emscher. Das dreigeschossige Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1902 erbaut.

Das Eckhaus hat zwei Eingänge und zwei Treppenhäuser. Im aktuellen Zustand weist es einen recht niedrigen Energieverbrauchs-kennwert von 123 KWH/(m² a) auf. Auch die Wärmeisolierung des Daches ist in altersgemäß gutem Zustand. Die hellen Wohnungen haben doppelverglaste Kunststofffenster und werden über Gasetagenheizungen beheizt. Alle Wohnungen sind gut gepflegt und derzeit vermietet. Im Rahmen des SystemImmo-Konzepts erfolgt eine Renovierung bei Mieterwechsel.

- Highlights**
- » Gute Anbindung an die Autobahn, Nähe zum Emscher Park und Zeche Zollverein
 - » Gefragte Wohnungsgrößen
 - » Mietpoolkonzept



HNG Verwaltungs AG

Frankfurter Straße 10 & 12
D - 65189 Wiesbaden
www.hng-ag.de

Angabenvorbehalte

Alle Angaben des Exposés, sowie die darin enthaltenen Zahlenangaben und Berechnungen wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt und überprüft. Eine Gewähr für die Berechnung und die Zahlenangaben, z.B. für Schreib- und Übertragungsfehler, wird im Rahmen rechtlicher Zulässigkeit nicht übernommen. Die Möblierungsdarstellung der Grundrisse ist beispielhaft und nicht Kaufgegenstand. Verbindlich und maßgeblich sind der Kaufvertrag, der amtliche Lageplan und die Teilungserklärung.

Impressum

Herausgeber: HNG Verwaltungs AG
Bildmaterial: Arne Landwehr und HNG Verwaltungs AG

