

An architectural rendering of a modern, multi-story apartment building with a white facade and large glass windows. The building is situated on a lush green hillside. Several balconies are visible, some with people standing on them. A person is also seen walking up a set of stairs leading to the building's entrance. The sky is blue with scattered white clouds.

NEUBAUPROJEKT

DAHLER HÖHE

DAHLER HÖHE 20 | ESSEN WERDEN



Blick auf das Ruhrtal - Essen Werden



Projekt	04
Lage	07
Übersicht	09
Ausstattung	11
Nutzflächen	13
Wohneinheiten	15
Aussenbereich	26
Über uns	27
Rechtliches	28
Referenzen	29
Kontakt	30



Exklusives Wohnen mit Blick in die Zukunft

Dieses exklusive Neubauprojekt in Essen-Werden vereint modernes Wohnen mit höchsten Ansprüchen an Komfort, Energieeffizienz und Lebensqualität. In einer der begehrtesten Lagen Essens entstehen elf hochwertig ausgestattete Wohnungen, die urbanes Leben mit der Ruhe einer naturnahen Umgebung verbinden.

Freuen Sie sich auf durchdachte Grundrisse, eine erstklassige Ausstattung und innovative Technik, die Ihnen ein nachhaltiges und zukunftssicheres Wohnklima bietet. Die barrierefreie Gestaltung, eine komfortable Tiefgarage und großzügige Gemeinschaftsflächen – einschließlich eines liebevoll gestalteten Gartens mit Spielplatz – machen die Dahler Höhe 20 zu einem idealen Zuhause für Singles, Paare und Familien.

Erleben Sie die perfekte Symbiose aus moderner Architektur, familienfreundlicher Infrastruktur und der einzigartigen Atmosphäre von Essen-Werden. Willkommen an einem Ort, der Ihre Wohnträume wahr werden lässt!

Wo Familie und Lebensqualität sich treffen

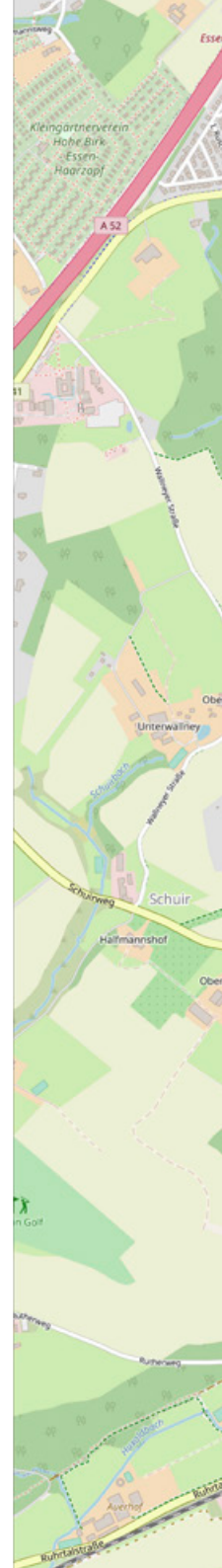
Die Wohnungen an der Dahler Höhe 20 werden nach den neuesten Standards der Energieeffizienz errichtet und erfüllen die strengen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) 2023. Mit ihrer modernen Luftwärmepumpe, der Fußbodenheizung und einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung bieten die Einheiten ein nachhaltiges und behagliches Wohnklima, das nicht nur die Umwelt, sondern auch Ihre Energiekosten schont.

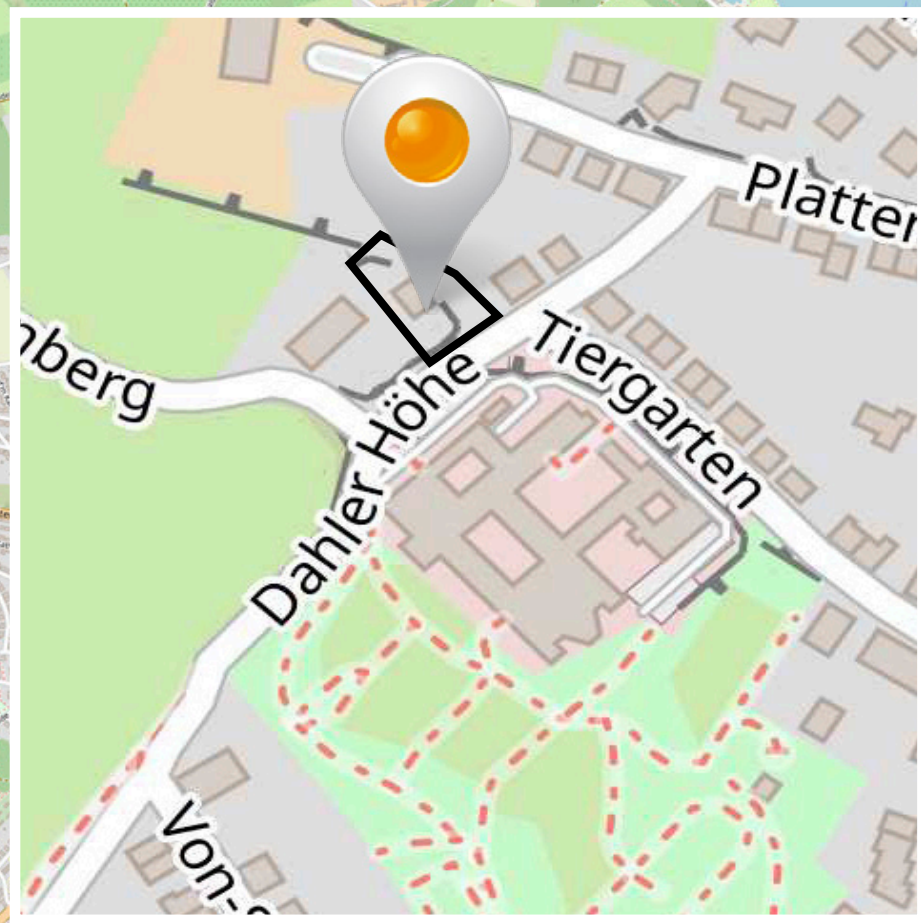
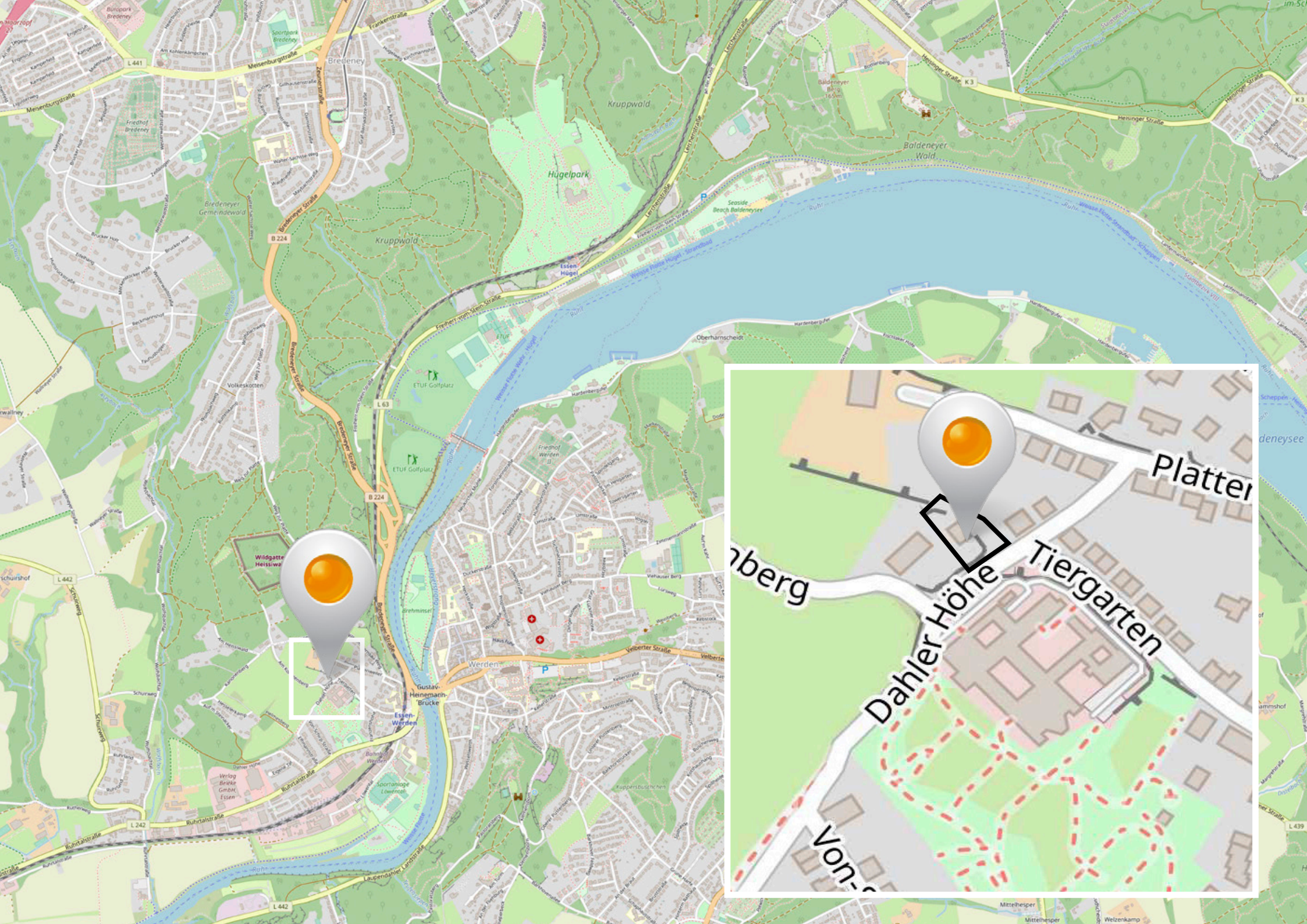
Das Neubauprojekt umfasst elf barrierefreie Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 67 m² und 155 m². Die gut durchdachten Grundrisse bieten großzügige Wohn- und Essbereiche, moderne Badezimmer mit bodengleichen Duschen sowie private Abstellmöglichkeiten. Einige Wohnungen verfügen zusätzlich über eigene Waschmaschinenanschlüsse, während ein Gemeinschaftswaschkeller mit abschließbaren Steckdosen ebenfalls zur Verfügung steht. Die Wohnungen werden schlüsselfertig mit hochwertiger Ausstattung übergeben. Diese umfasst unter anderem dreifach verglaste Fenster mit Rollläden, einen Parkettboden in Wohn- und Schlafzimmern sowie Keramikfliesen in Küche und Bad. Alle Wände und Decken sind mit Malervlies versehen, und Sonderwünsche in der Innenausstattung können individuell berücksichtigt werden.

Ein weiteres Highlight ist die Tiefgarage, die nicht nur großzügige Standard- und barrierefreie Stellplätze bietet, sondern auch zukunftsorientiert geplant ist: Die Stellplätze sind für E-Mobilitätsanschlüsse vorbereitet. Zudem gibt es einen separaten Fahrradkeller, der ausreichend Platz für Fahrräder, E-Bikes und Lastenräder bietet.

Die Außenbereiche laden zum Entspannen und Verweilen ein. Ein liebevoll gestalteter Garten mit neu gepflanzten Bäumen und ein sicherer Spielplatz für Kinder schaffen eine einladende Atmosphäre für Bewohner aller Generationen.

Insgesamt bietet die Dahler Höhe 20 modernen Wohnkomfort, nachhaltige Bauweise und eine erstklassige Ausstattung in einer der begehrtesten Lagen Essens. Ideal für Familien, Paare und Singles, die ein Zuhause suchen, das keine Wünsche offenlässt.





Moderner Wohnkomfort mitten in Werden

Essen-Werden ist ein Stadtteil, der für Familien eine außergewöhnliche Lebensqualität bietet. Eingebettet in eine grüne Umgebung, schafft die Nähe zur Ruhr und zum Baldeneysee ideale Bedingungen für gemeinsame Freizeitaktivitäten. Ob Spaziergänge entlang der Ruhr, Fahrradtouren durch die Natur oder ein Tag auf der Brehminsel, die mit großzügigen Grünflächen und Spielplätzen besonders kinderfreundlich gestaltet ist – hier können Familien die Natur in vollen Zügen genießen.

Die Altstadt von Werden ergänzt das idyllische Umfeld mit ihrem historischen Charme. Kleine Boutiquen, gemütliche Cafés und der Wochenmarkt auf dem Marktplatz laden zu entspannten Nachmittagen ein, während die Folkwang Universität der Künste das kulturelle Leben mit Konzerten und Veranstaltungen bereichert. Auch die Infrastruktur ist optimal auf Familien zugeschnitten. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen wie das Gymnasium Essen-Werden und das Marien-Gymnasium garantieren eine umfassende und hochwertige Bildung. Für die tägliche Versorgung stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleister in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung macht Werden zusätzlich attraktiv: Der S-Bahnhof bietet eine schnelle Verbindung nach Essen und Düsseldorf, und die B224 sowie die A52 sorgen für eine bequeme Erreichbarkeit mit dem Auto.

Essen-Werden kombiniert ein naturnahes und kulturell bereichertes Leben mit moderner Infrastruktur und einer familienfreundlichen Atmosphäre – ein Ort, an dem sich alle Generationen wohlfühlen können.



Supermarkt
3 Minuten / 1,5 km



Restaurant
3 Minuten / 1,5 km



Brehminsel
3 Minuten / 1,2 km



Essener City
15 Minuten / 8 km

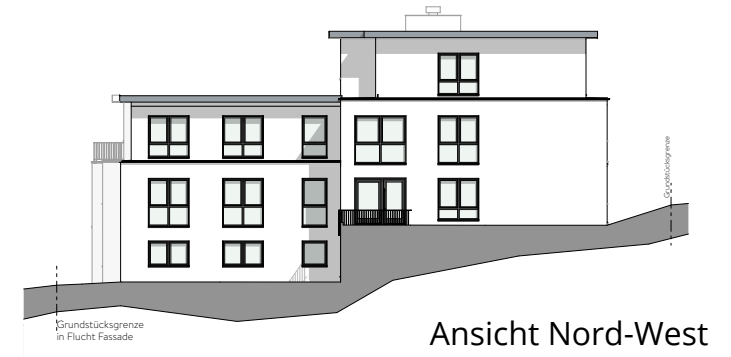


Bahnhof
1 Minute / 350m



Autobahn A52
10 Minuten / 5 km





11 Wohnträume neu gedacht – von stilvoll bis luxuriös

ERDGESCHOSS

Wohnung 1	3 Zimmer	ca. 98 m ²
Wohnung 2	2 Zimmer	ca. 72 m ²
Wohnung 3	3 Zimmer	ca. 110 m ²

1. ETAGE

Wohnung 4	3 Zimmer	ca. 98 m ²
Wohnung 5	2 Zimmer	ca. 72 m ²
Wohnung 6	2 Zimmer	ca. 68 m ²
Wohnung 7	3 Zimmer	ca. 94 m ²

2. ETAGE

Wohnung 8	5 Zimmer	ca. 156 m ²
Wohnung 9	2 Zimmer	ca. 68 m ²
Wohnung 10	3 Zimmer	ca. 94 m ²

OBERGESCHOSS / STAFFELGESCHOSS

Wohnung 11	4 Zimmer	ca. 140m ²
------------	----------	-----------------------

TIEFGARAGE

11 PKW-Stellplätze

Fahrrad-Stellplätze

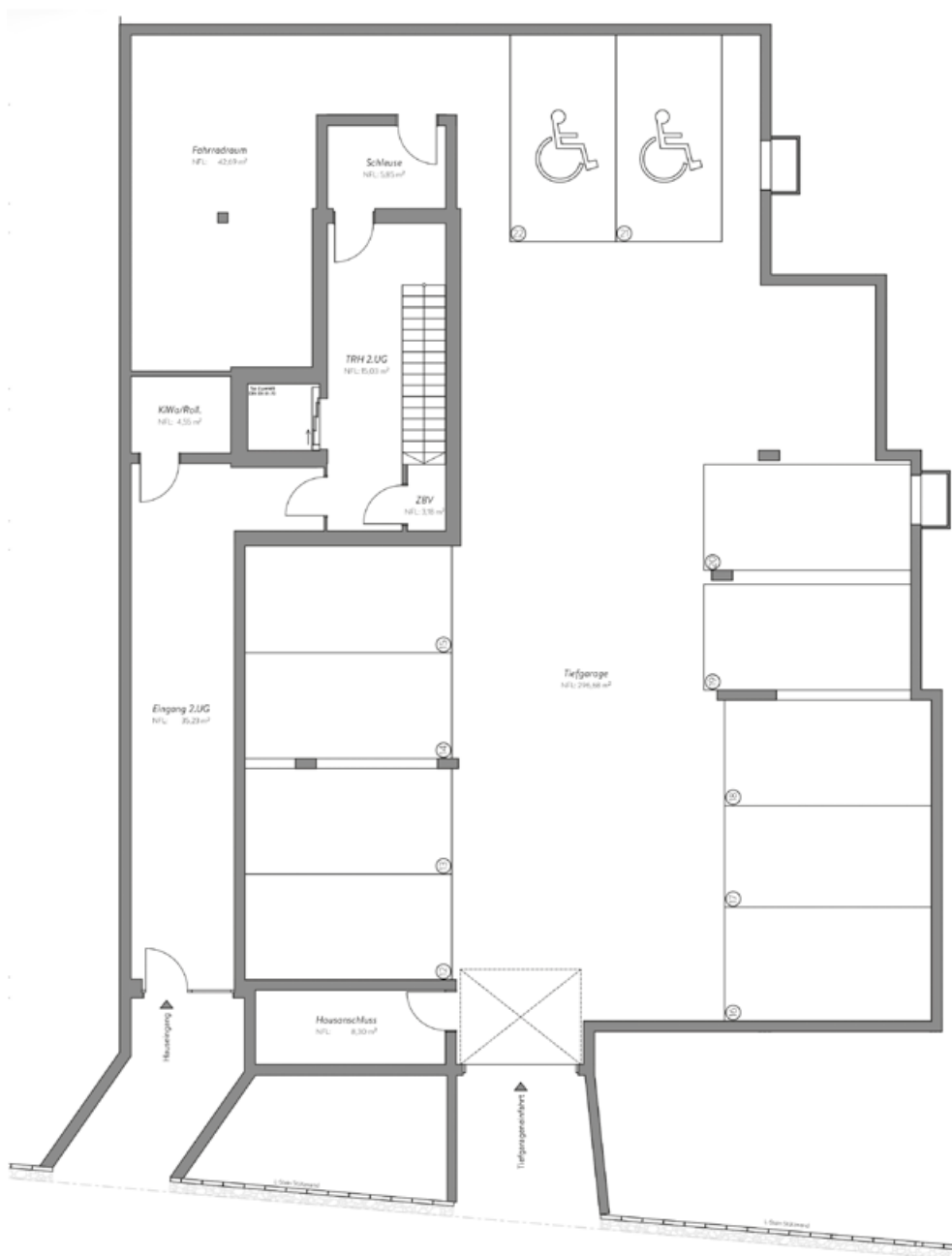
- ✓ Gemeinschaftsgarten
- ✓ Wärmedämmverbundsystem
- ✓ Fenster m. 3-facher Isolierverglasung
- ✓ Elektrische Rollläden
- ✓ Warmwasser und Fußbodenheizung über Luftwärmepumpe
- ✓ Aufzug (8 Personen)
- ✓ Gegensprechanlage
- ✓ Inkl. Malerarbeiten
- ✓ Malervlies
- ✓ Badezimmer Keramikfliesen
- ✓ Bodengleiche Duschen
- ✓ Küche Keramikfliesen
- ✓ Parkett
- ✓ Barrierefrei
- ✓ erhöhter Schallschutz
- ✓ Energiebedarf A+
- ✓ Jeder Tiefgaragen Stellplatz vorbereitet für E-Mobilität
- ✓ Fahrradkeller
- ✓ Waschkeller
- ✓ Je Wohnung 1 Kellerabteil
- ✓ Kellerabteil WE 3 direkt von Whg aus begehbar
- ✓ PV - Anlage
- ✓ Dezentrale Lüftungsanlage je Wohnung mit Wärmerückgewinnung





KELLER UND TECHNIK Erdgeschoss

Im Erdgeschoss hat jede Wohnung ein zugehöriges Kellerabteil (außer WE03 die einen Kellerraum direkt an der Wohnung hat), das direkt mit dem Treppenhaus verbunden ist. Zusätzlich steht ein gemeinsamer Waschkeller mit abschließbaren Steckdosen für Ihre Waschmaschine zur Verfügung. Alternativ besteht in vielen Wohnungen die Möglichkeit, die Waschmaschine direkt in der Wohnung anzuschließen.



EINGANG UND TIEFGARAGE Untergeschoss

Der barrierefreie Hauseingang liegt geschützt im grünen Hang und begrüßt Sie mit Charme bereits beim Betreten des Hauses.

Praktische Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und Rollatoren sowie der großzügige Aufzug garantieren höchsten Komfort auf allen Etagen.

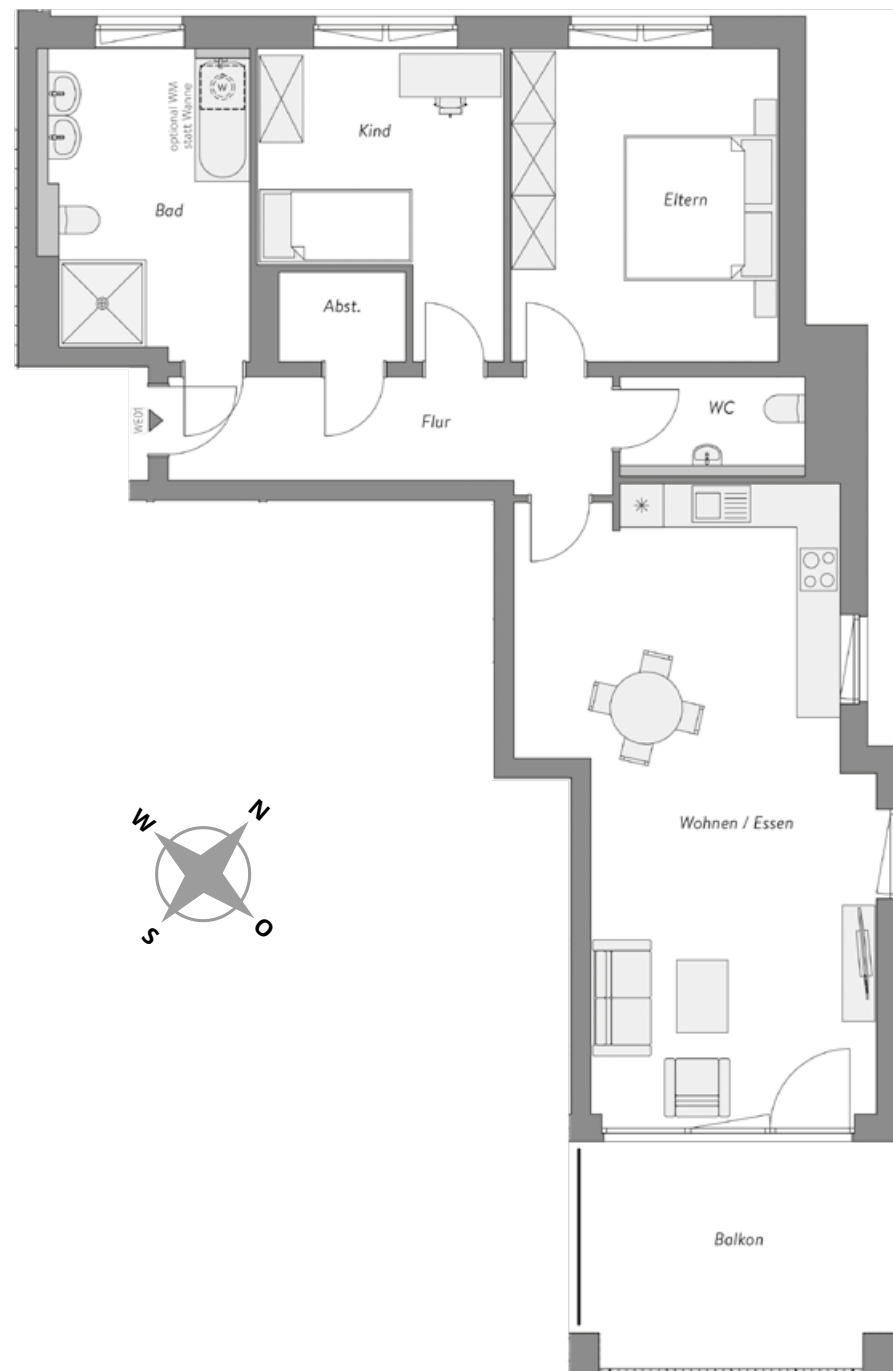
Die Tiefgarage erreichen Sie über eine nahezu straßengleiche Einfahrt. Neben Standard- und barrierefreien Stellplätzen bieten die Tiefgaragenstellplätze auch Vorbereitungen für E-Mobilität. Fahrräder, E-Bikes und Lastenräder finden hier ebenfalls einen sicheren, trockenen Platz.

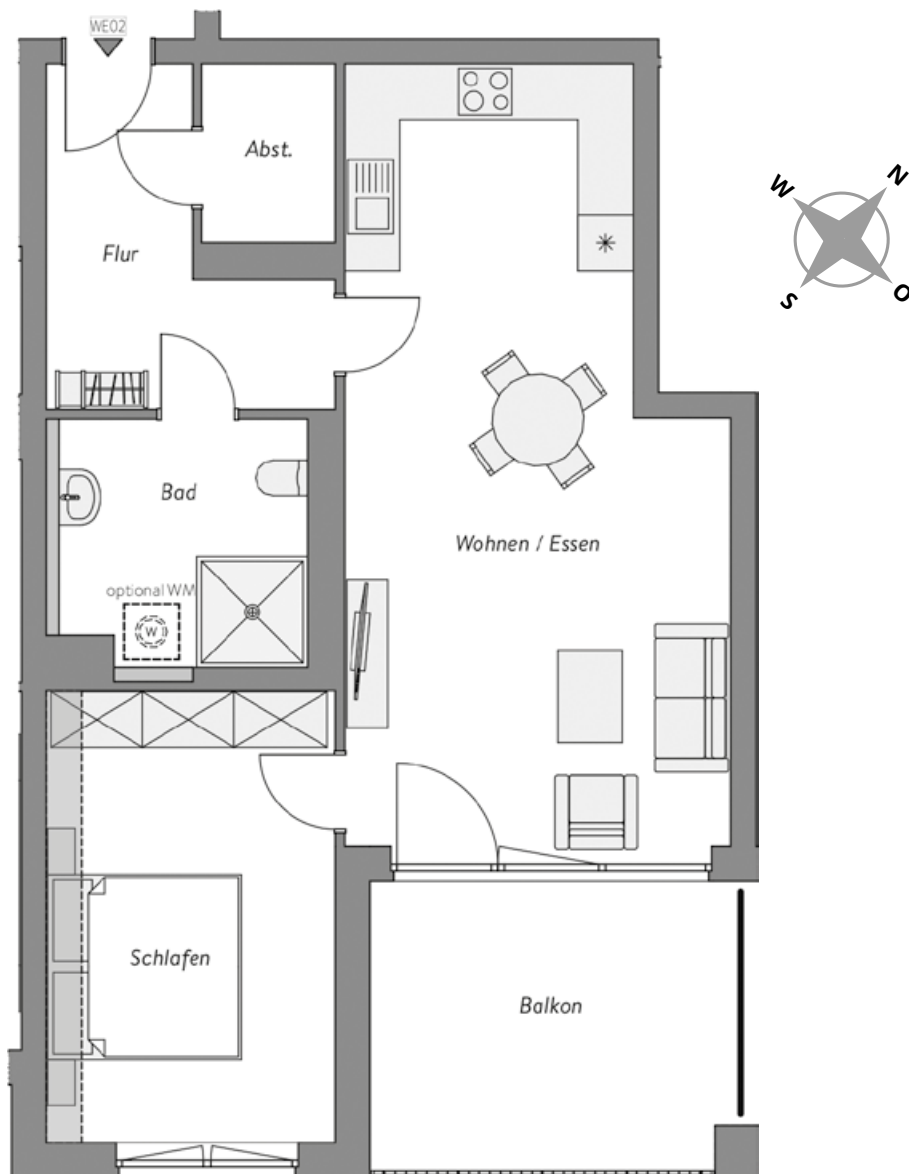


WOHNUNG 1

Erdgeschoss

Wohnen / Essen	36,40 m ²
Eltern	16,30 m ²
Kind	12,08 m ²
Flur	8,72 m ²
Bad	11,87 m ²
WC	3,11 m ²
Abstellraum	2,16 m ²
Balkon (50%)	6,93 m ²
Gesamt	97,57 m²





WOHNUNG 2

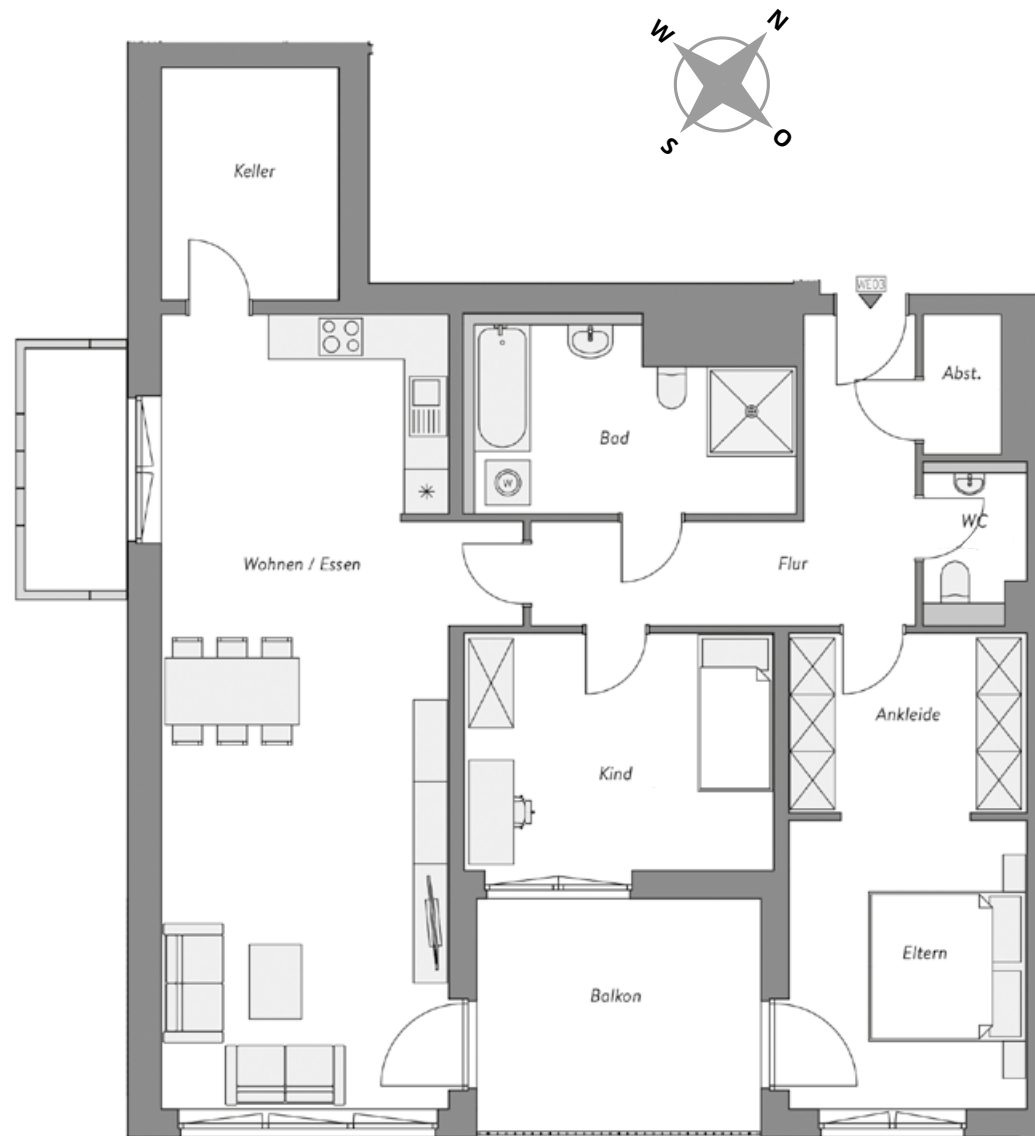
Erdgeschoss

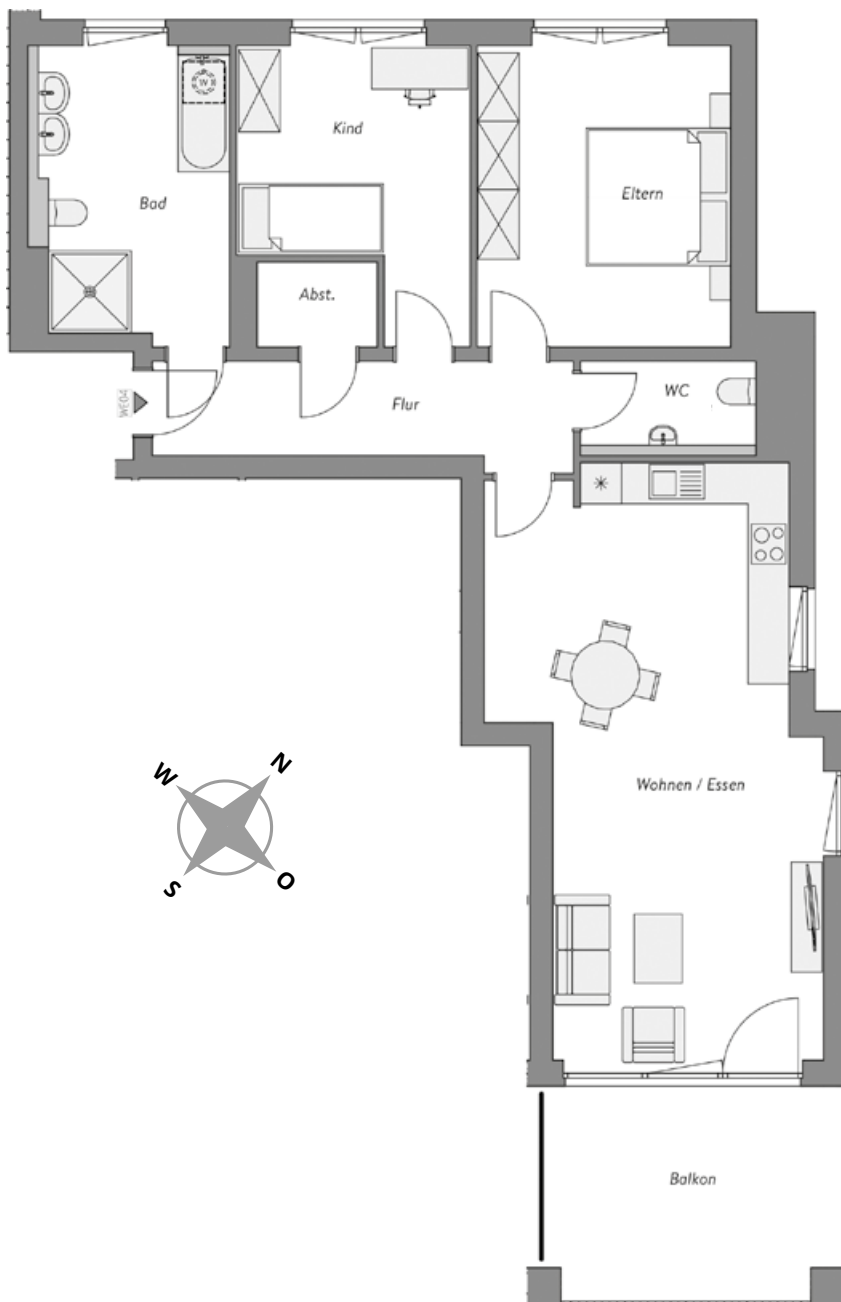
Wohnen / Essen	31,76 m ²
Schlafen	15,31 m ²
Flur	8,06 m ²
Bad	7,53 m ²
Abstellraum	2,81 m ²
Balkon (50%)	6,36 m ²
Gesamt	71,83 m²



WOHNUNG 3 Erdgeschoss

Wohnen / Essen	42,73 m ²
Eltern	12,56 m ²
Ankleide	8,74 m ²
Kind	13,62 m ²
Flur	11,39 m ²
Bad	10,55 m ²
WC	2,77 m ²
Abstellraum	1,97 m ²
Balkon (50%)	6,10 m ²
Gesamt	110,43 m²





WOHNUNG 4

1. Etage

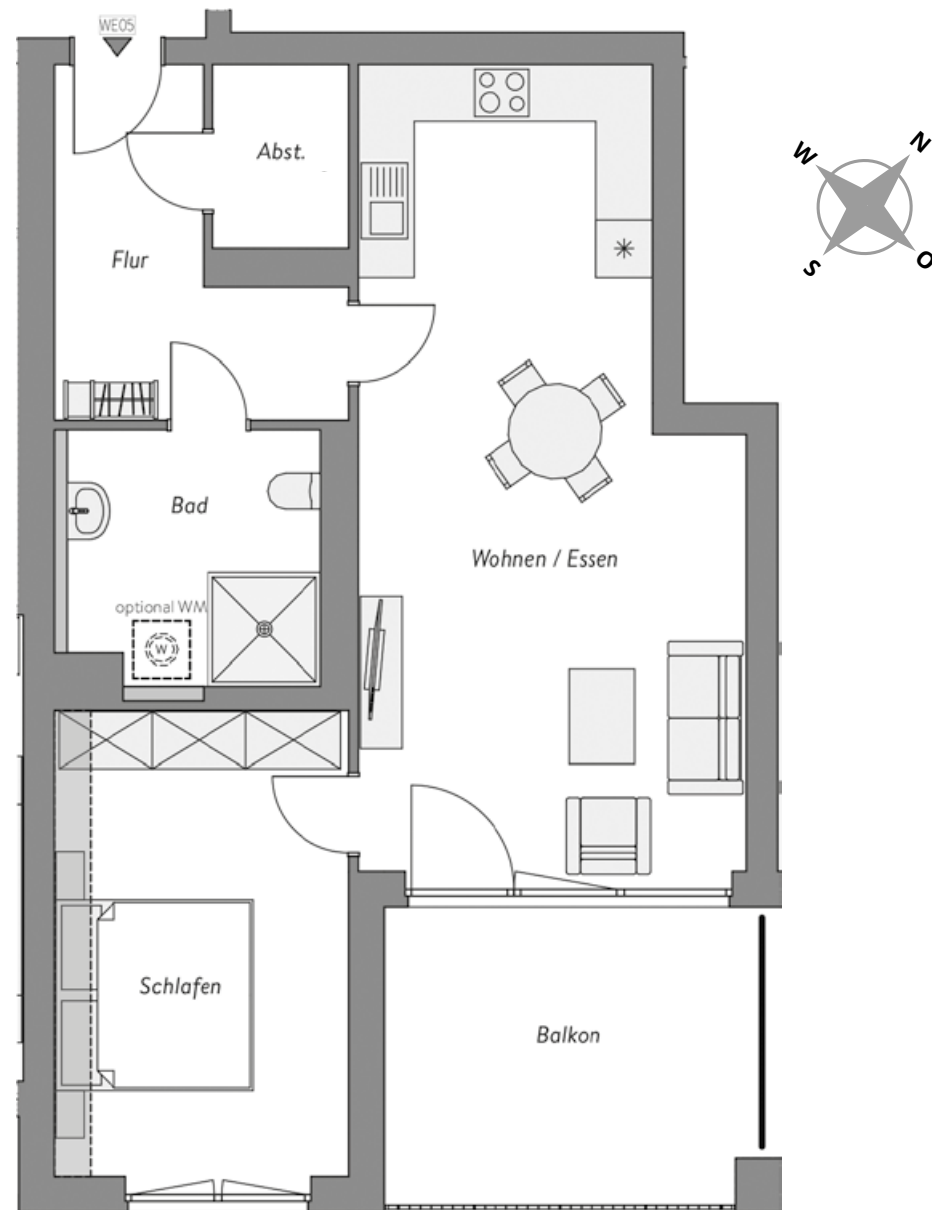
Wohnen / Essen	36,40 m ²
Eltern	16,46 m ²
Kind	12,40 m ²
Flur	8,72 m ²
Bad	12,10 m ²
WC	3,49 m ²
Abstellraum	2,16 m ²
Balkon (50%)	6,93 m ²
Gesamt	98,66 m²

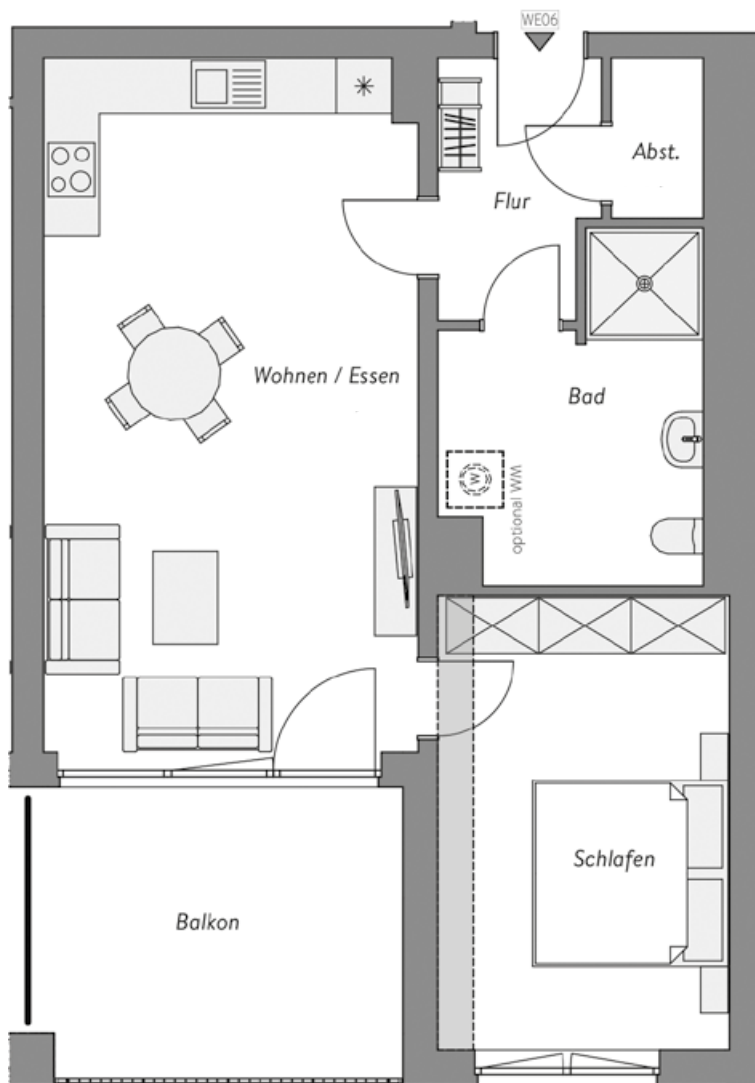


WOHNUNG 5

1. Etage

Wohnen / Essen	31,76 m ²
Schlafen	15,31 m ²
Flur	8,06 m ²
Bad	7,53 m ²
Abstellraum	2,81 m ²
Balkon (50%)	6,36 m ²
Gesamt	71,83 m²





WOHNUNG 6

1. Etage

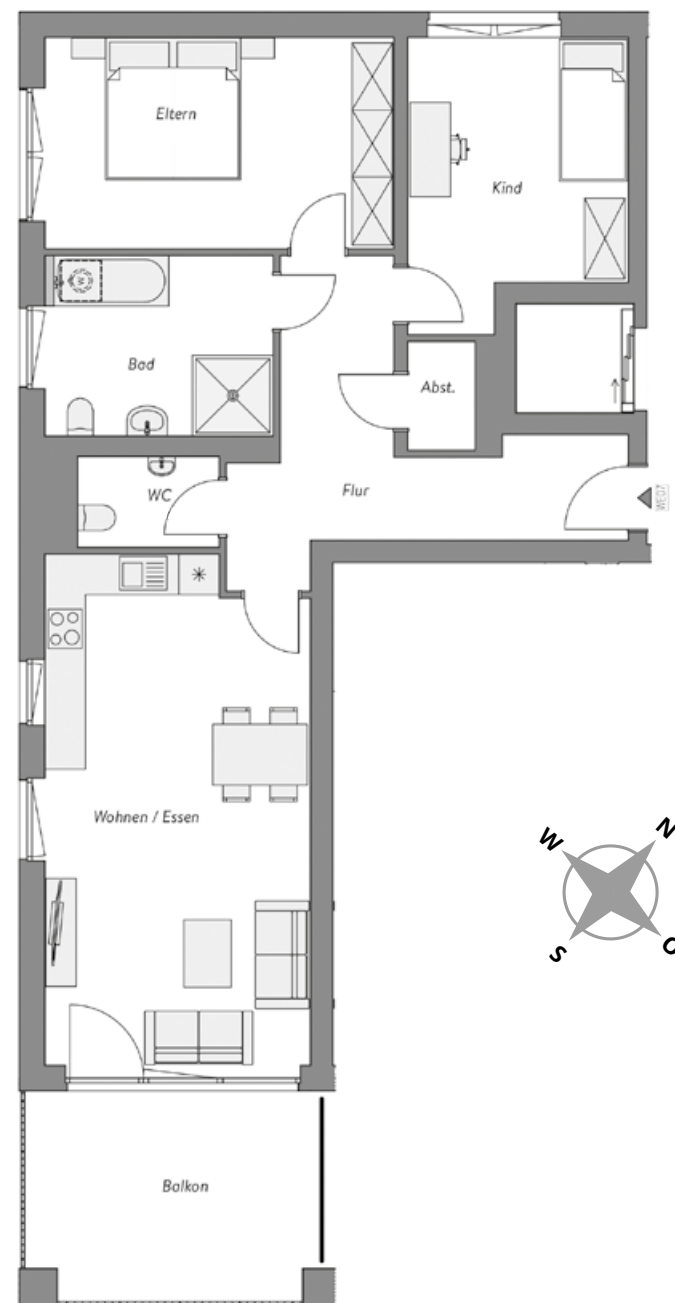
Wohnen / Essen	30,53 m ²
Schlafen	15,70 m ²
Flur	4,67 m ²
Bad	8,85 m ²
Abstellraum	1,71 m ²
Balkon (50%)	6,36 m ²
Gesamt	67,82 m²

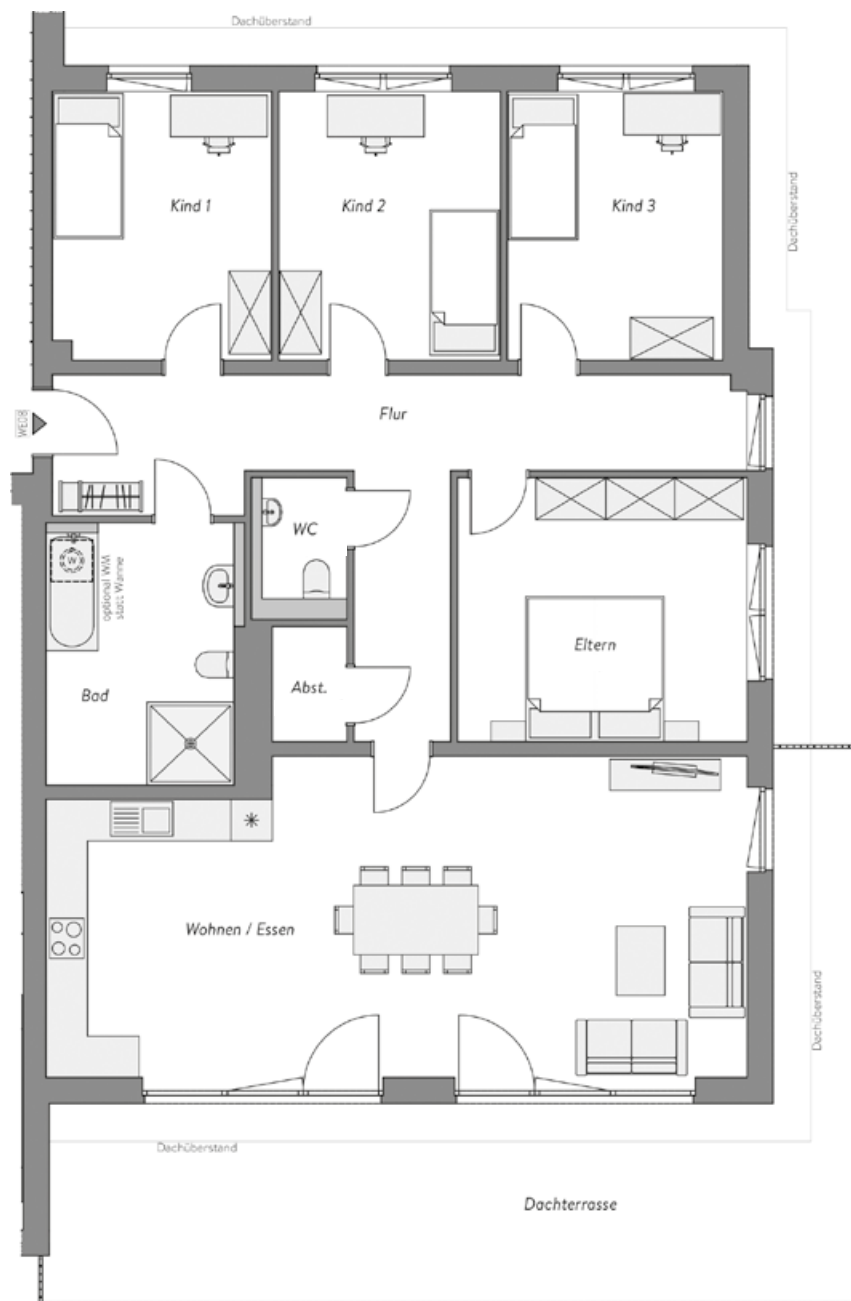


WOHNUNG 7

1. Etage

Wohnen / Essen	29,88 m ²
Eltern	16,59 m ²
Kind	13,26 m ²
Flur	13,90 m ²
Bad	9,32 m ²
WC	2,83 m ²
Abstellraum	1,62 m ²
Balkon (50%)	6,93 m ²
Gesamt	94,33 m²





WOHNUNG 8

2. Etage / Staffelgeschoss

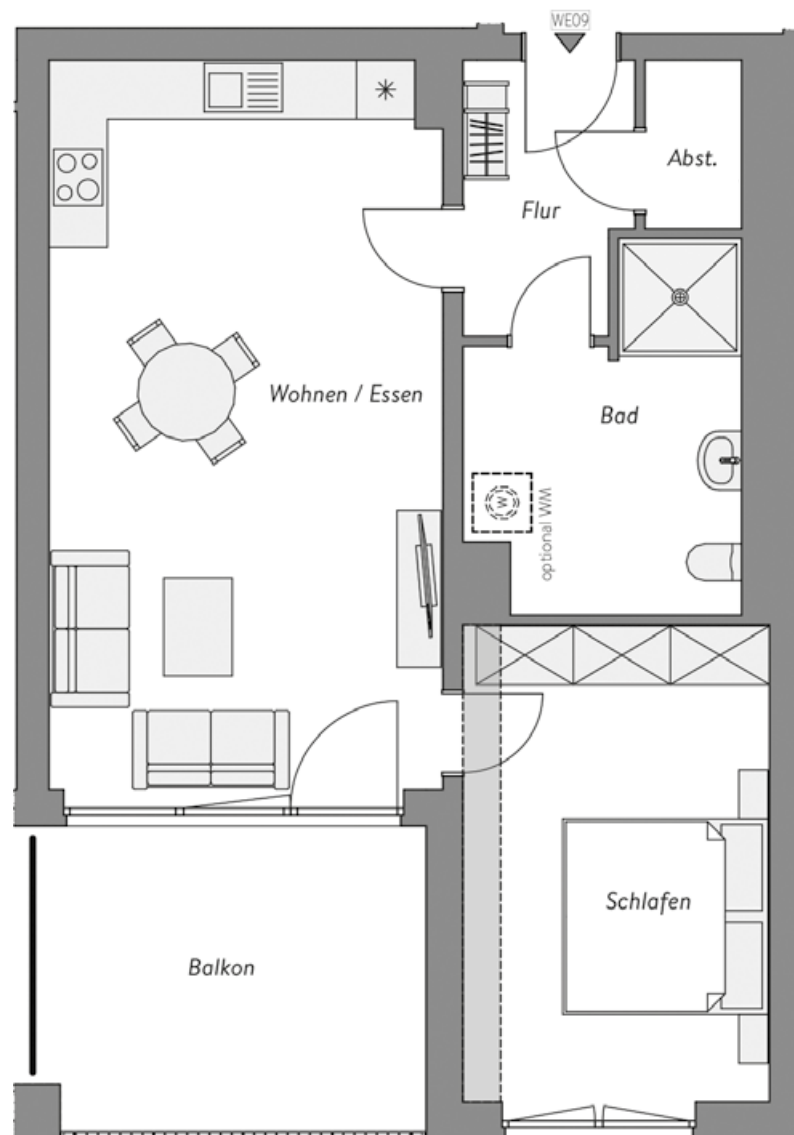
Wohnen / Essen	46,61 m ²
Eltern	15,98 m ²
Kind 1	12,25 m ²
Kind 2	12,45 m ²
Kind 3	12,10 m ²
Flur	21,20 m ²
Bad	10,55 m ²
WC	2,83 m ²
Abstellraum	1,80 m ²
Dachterrasse (50%)	19,83 m ²
Gesamt	155,60 m²

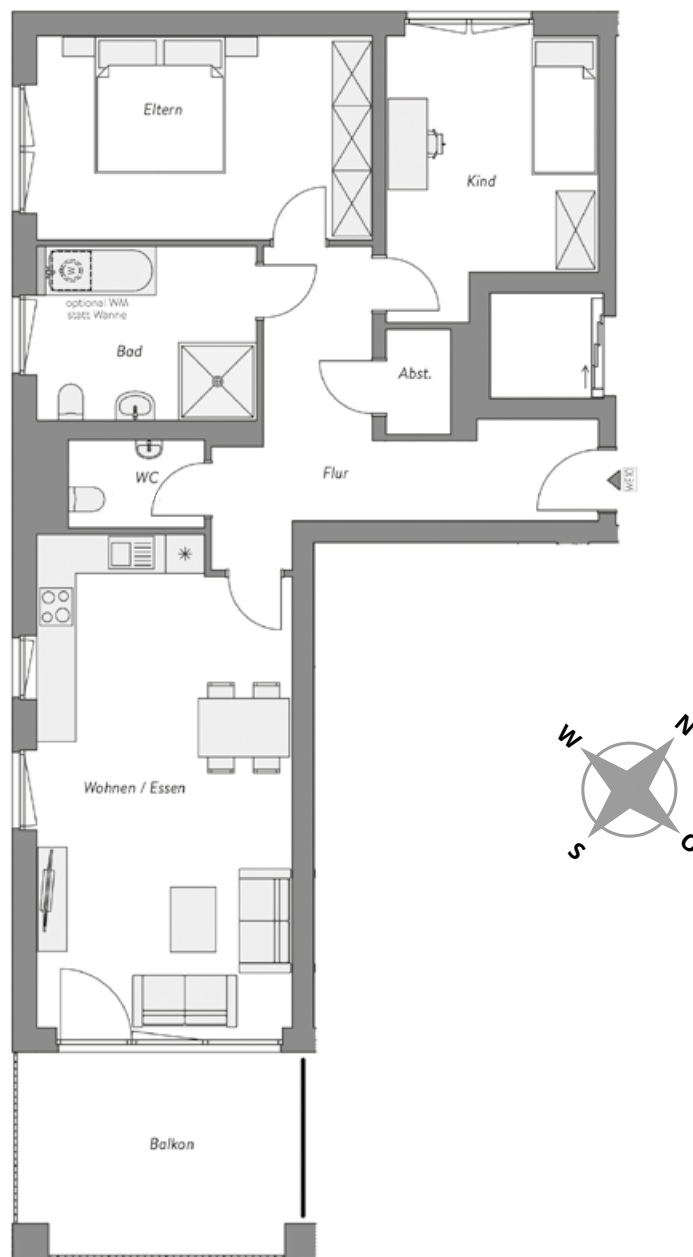


WOHNUNG 9

2. Etage

Wohnen / Essen	30,53 m ²
Schlafen	15,70 m ²
Flur	4,67 m ²
Bad	8,85 m ²
Abstellraum	1,71 m ²
Balkon (50%)	6,36 m ²
Gesamt	67,82 m²





WOHNUNG 10

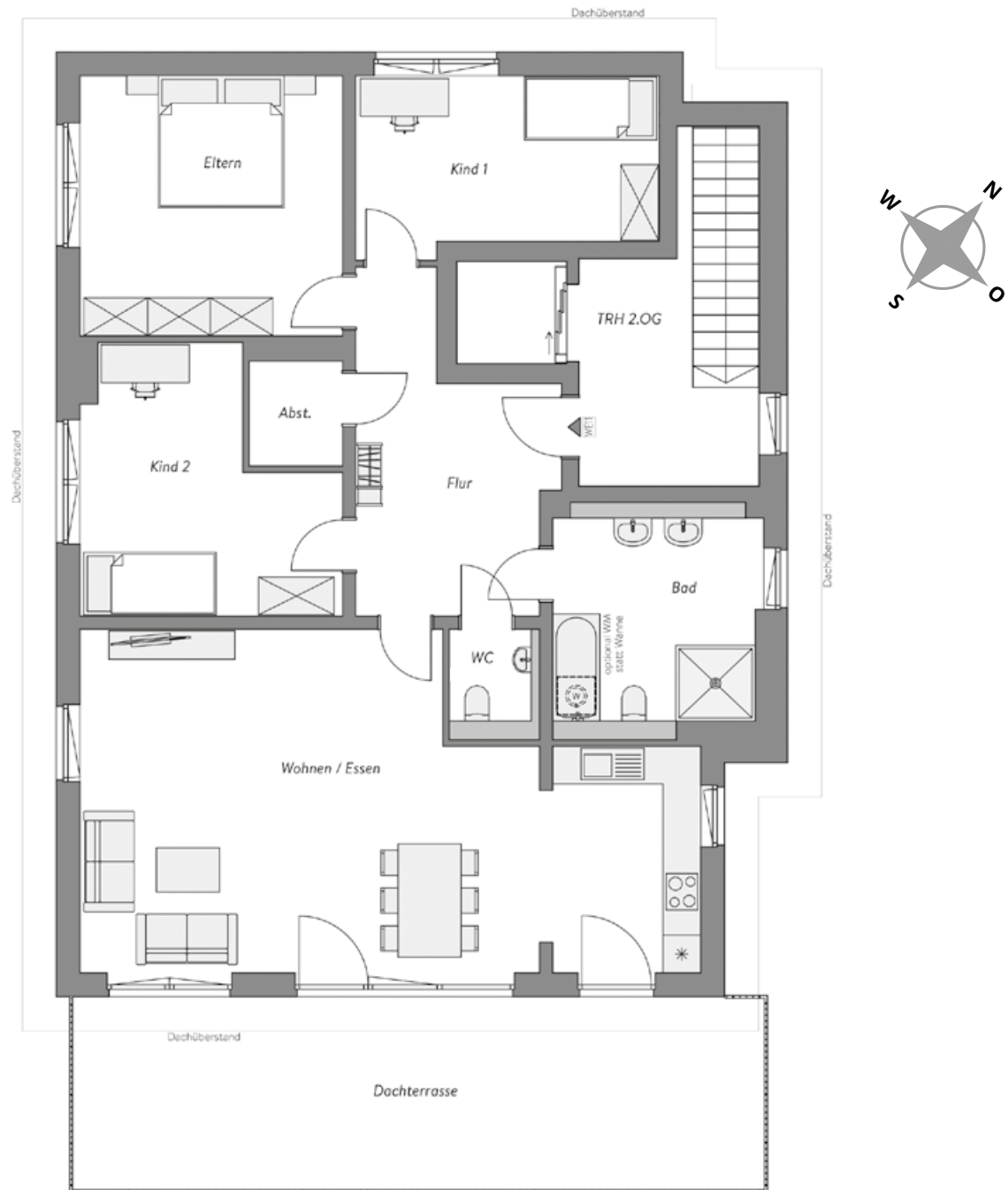
2.Etage

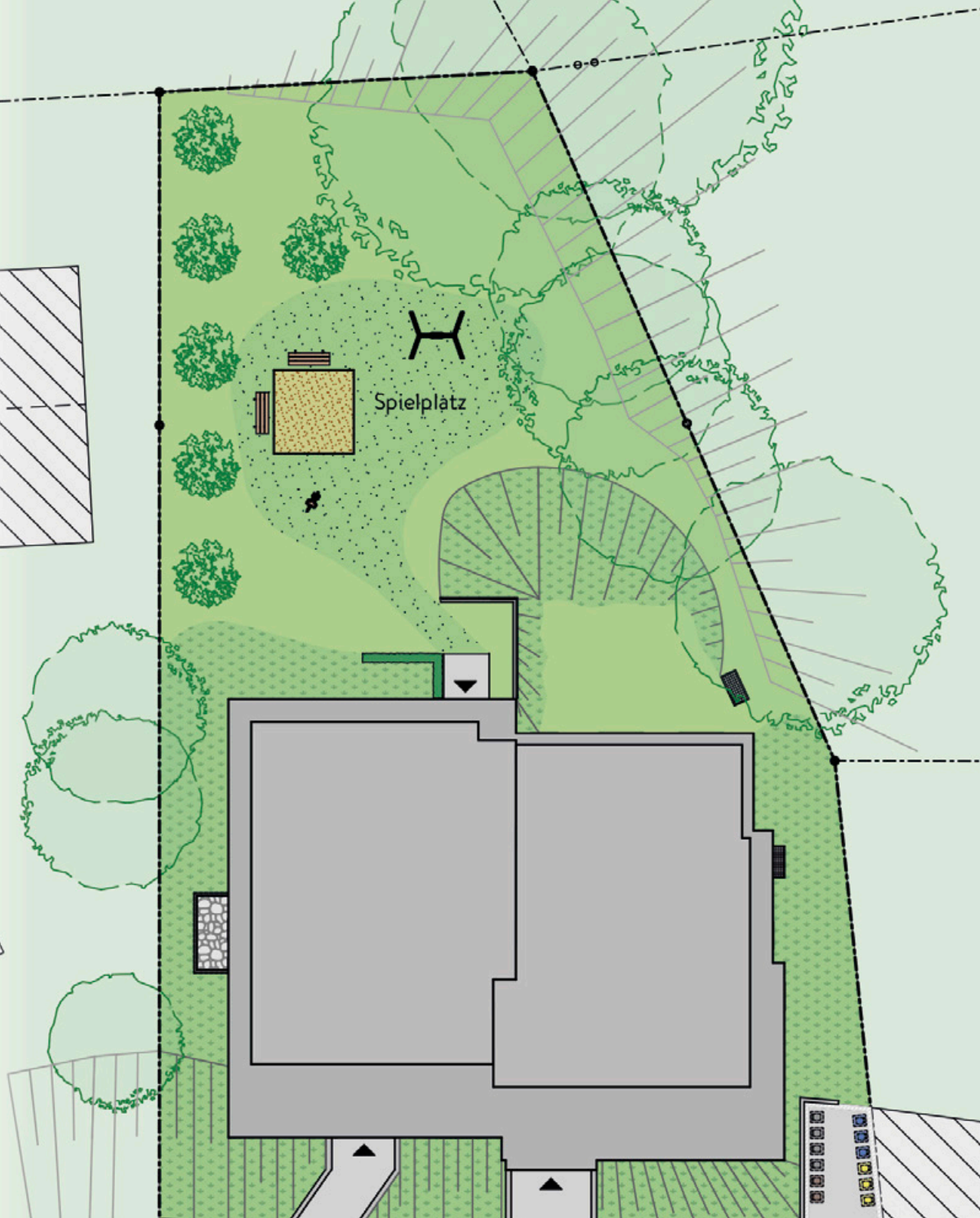
Wohnen / Essen	29,88 m ²
Eltern	16,59 m ²
Kind	13,26 m ²
Flur	13,90 m ²
Bad	9,32 m ²
WC	2,83 m ²
Abstellraum	1,62 m ²
Balkon (50%)	6,93 m ²
Gesamt	94,33 m²



WOHNUNG 11 Obergeschoss / Staffelgeschoss

Wohnen / Essen	47,22 m ²
Schlafen	17,24 m ²
Flur	13,77 m ²
Kind 1	13,09 m ²
Kind 2	14,59 m ²
Bad	11,85 m ²
WC	2,55 m ²
Abstellraum	2,47 m ²
Dachterasse (50%)	16,91 m ²
Gesamt	139,69 m²





AUSSENBEREICH

Garten und Spielplatz

Hinter dem Gebäude erstreckt sich ein großzügiger Garten im Grünen, der zur Erholung einlädt. Neue Bäume schaffen eine natürliche Umgebung, und ein liebevoll gestalteter Spielplatz bietet den Kleinen einen sicheren Ort zum Spielen und Entdecken.

VERTRIEB



Seit der Gründung im Jahre 2010 hat sich Hirschmann Immobilien auf die professionelle Vermarktung von Neubauimmobilien spezialisiert und dabei zahlreiche Projekte erfolgreich begleitet. Mit umfassender Erfahrung, einem engagierten Team und einer ausgeprägten Kundenorientierung steht Hirschmann Immobilien Käufern als verlässlicher Partner zur Seite – von der ersten Beratung bis zum Vertragsabschluss.

Beim Neubauprojekt „Dahler Höhe 20“ in Essen-Werden übernimmt Hirschmann Immobilien die Vermarktung eines modernen und anspruchsvollen Wohnprojekts. Dank unserer Expertise und individuellen Betreuung helfen wir Ihnen, das für Sie perfekte Zuhause zu finden. Die Kombination aus attraktiver Lage und energieeffizienten Wohnungen macht dieses Projekt zu einer hervorragenden Investition in Ihre Zukunft. Vereinbaren Sie noch heute einen persönlichen Beratungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen die „Dahler Höhe 20“ vorzustellen!

GERNERALÜBERNEHMER



Die SW Bauwelt GmbH mit Sitz in Bocholt überzeugt durch umfassende Expertise in Planung, Bauleitung und Qualitätssicherung. Seit 2018 realisiert das Unternehmen anspruchsvolle Bauprojekte und begleitet Bauträger sowie Investoren durch alle Leistungsphasen der HOAI. Mit einem klaren Fokus auf Nachhaltigkeit, moderne Standards und individuelle Lösungen bietet die SW Bauwelt maßgeschneiderte Konzepte für verschiedenste Bauvorhaben. Als DEKRA-zertifizierte Bausachverständige gehören auch Gutachten und Immobilien-Checks zum Leistungsspektrum. Höchste Qualität und Kundenzufriedenheit machen die SW Bauwelt zu einem verlässlichen Partner für zukunftsorientiertes Bauen.

IMPRESSUM

Hirschmann Immobilien GmbH | Gut Hackenberg
Meisenburgstr. 169-173 | 45133 Essen
Telefon: 0201 87 42 43 7-0 | E-Mail: info@hirschmann-immobilien.de
www.hirschmann-immobilien.de

HAFTUNG

Die Haftung der Hirschmann Immobilien GmbH auf Schadenersatz ist grundsätzlich ausgeschlossen. Ausnahmen gelten für Schäden, die vorsätzlich oder grob fahrlässig von Hirschmann Immobilien oder deren gesetzlichen Vertretern oder Erfüllungshelfern verursacht worden sind oder der Schaden ist aufgrund von Verletzungen des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit entstanden oder Hirschmann Immobilien hat die Garantie für eine bestimmte Eigenschaft Leistung übernommen oder der Schaden ist aufgrund von Verletzungen von Vertragspflichten entstanden, welche für die Erreichung des Vertragszieles unverzichtbar sind.

Referenzen / Aktuelle Projekte



MÜLHEIM MINTARD / Am Biestenkamp 12-16



ESSEN - BREDENEY / Heierbusch 37



ESSEN HEISINGEN / Dorflinde 5



RATINGEN LINTORF / Graf Stein Quartier

Wir sind für Sie da.

Bei Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.
Ob telefonisch oder per E-Mail, wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

**Shary Veldhoen**

Geschäftsführerin

Mobil: 0151 11 87 22 32

Festnetz: 0201 87 42 43 7-0

shary.veldhoen@hirschmann-immobilien.de

Die Zentrale von Hirschmann Immobilien befindet sich auf dem historischen Gut Hackenberg in der Nähe des Flughafens Essen-Mülheim. Das Anwesen vereint historischen Charme mit moderner Funktionalität und dient als Hauptstandort des Unternehmens, insbesondere für die Bereiche Geschäftsführung, Marketing und Vertrieb.

Durch die zentrale Lage im Essener Süden ist der Hauptsitz des Unternehmens ideal erreichbar – sowohl aus Essen selbst als auch aus den umliegenden Städten wie Mülheim an der Ruhr, Heiligenhaus und Velbert. Besucher profitieren von der hervorragenden Parkplatzsituation auf dem Gelände, die eine entspannte Anreise ermöglicht.

Mit mehreren Besprechungsräumen bietet die Zentrale ideale Voraussetzungen für persönliche Gespräche und umfassende Beratung zu allen Themen rund um Immobilien.

Aber auch in unserer Filiale in Essen Heisingen können Sie sich jederzeit über unsere laufenden Projekte informieren.

**Essen Schuir**

Meisenburgstr. 169-173
45133 Essen

Telefon: 0201 8742437-0

Telefax: 0201 8742437-9

info@hirschmann-immobilien.de

**Essen Heisingen**

Bahnhofstraße 25
45259 Essen-Heisingen

Telefon: 0201 8742437-0

Telefax: 0201 8742437-9

info@hirschmann-immobilien.de



Hirschmann Immobilien GmbH

Gut Hackenberg | Meisenburgstr. 169-173 | 45133 Essen

info@hirschmann-immobilien.de | www.hirschmann-immobilien.de