



Immobilienexposé  
**Bella Donna**

Objekt-Nr.:  
206080\_3



## Wohnung zum Kauf

Bella Donna

**Kaufpreis**  
598.000 €

 122,84 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 4  
Zimmer

 2024  
Baujahr

 3  
Schlafzimmer

 1  
Badezimmer

## Preise & Kosten

|        |           |           |
|--------|-----------|-----------|
| Preise | Kaufpreis | 598.000 € |
|        | Hausgeld  | 370 €     |

## Die Immobilie

|           |          |
|-----------|----------|
| Objekt-Nr | 206080_3 |
|-----------|----------|

|              |                              |          |
|--------------|------------------------------|----------|
| Stellflächen | Anzahl Stellplätze           | 1        |
|              | Stellplatzpreis (Tiefgarage) | 27.500 € |
|              | Tiefgaragenstellplätze       | 1        |

|                 |                  |                       |
|-----------------|------------------|-----------------------|
| Weitere Flächen | Wohnfläche (ca.) | 122,84 m <sup>2</sup> |
|                 | Zimmer           | 4                     |

|                 |                        |   |
|-----------------|------------------------|---|
| Räume und Flure | Lage im Objekt (Etage) | 0 |
|                 | Anzahl Schlafzimmer    | 3 |
|                 | Anzahl Badezimmer      | 1 |
|                 | Anzahl separate WCs    | 1 |
|                 | Anzahl Terrassen       | 1 |

|                       |              |             |
|-----------------------|--------------|-------------|
| Weitere Informationen | verfügbar ab | Sommer 2024 |
|-----------------------|--------------|-------------|

|                            |               |           |
|----------------------------|---------------|-----------|
| <b>Zustand und Bauart</b>  | Baujahr       | 2024      |
|                            | Zustand       | Erstbezug |
|                            | Unterkellert  | Ja        |
| <b>Ausstattungsdetails</b> | Gartennutzung | ✓         |
|                            | Bibliothek    | ✓         |

## Beschreibung

80% verkauft - nur noch 3 Wohnungen verfügbar!

Nachhaltig, modern und in optimaler Umgebung unweit des Baldeneysees - dieses Neubauprojekt verwöhnt Sie mit einer hervorragenden Lage, einschließlich herrlicher Lebensqualität und guter Nachbarschaft.

Energieeffizienz, zeitgemäße Architektur sowie hoher Wohnkomfort haben dabei Priorität. Der exquisite Neubau kann mit einem stilvollen Erscheinungsbild sowie einer kurzen Distanz zum Naherholungsgebiet Baldeneysee punkten.

Auf einem sonnigen Südost-Grundstück entsteht ein ansprechender Neubau mit 11 Eigentumswohnungen in klassisch-moderner Architektur.

Unser Wohnquartier in hochwertiger Ausführungsqualität bietet erstklassig kurze Wege zum öffentlichen Leben, während die zurückgezogene Lage Entspannung auf ihrem Balkon bereithält.

Diese gut geschnittene Wohnung im 1. Obergeschoss bietet Ihnen maximalen Komfort und einen perfekt durchdachten Grundriss. Mit ca. 123 m<sup>2</sup> ist diese Wohnung sehr großzügig

angelegt und besticht durch eine perfekte Raumaufteilung über 4 Zimmer.

Zuhause - der Ort mit Privatsphäre zum Zurücklehnen und Raum zur Entfaltung. Dieses wertvolle Heimgefühl lässt sich in den neuen Räumen erleben.

Der durchdachte Grundriss deckt den zeitgemäßen Wohnanspruch ab und präsentiert Ihnen hier eine optimale Familienwohnung. Die beeindruckende Wohnfläche von 123 m<sup>2</sup> offeriert Ihnen viel Raum für individuelle Ansprüche mit hohem Komfort. Der offene Wohn-/Essbereich mit großen Glasfronten und bodentiefen Fenster verleiht ein zeitgemäßes Erscheinungsbild, schafft eine lichtdurchflutete Wohnwelt und eröffnet durch die Terrasse einen schönen Austritt nach draußen.

Hochwertiges Echtholzparkett kommt in allen Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen sowie Abstellräumen zum Einsatz. Dies verleiht Ihrem neuen Zuhause das dazugehörige Gefühl von Geborgenheit und Wärme. Hierzu trägt auch die zukunftsichere Heiztechnik bei. Durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe wird energieeffizientes Heizen gesichert, die Wärme wird über eine Fußbodenheizung an die Wohnräume abgegeben, die jeweils einzeln steuerbar sind. So dass die reinen Schlafräume andere Temperaturen eingestellt werden können, als in Kinderzimmern oder Arbeitsräumen.

Das Bad und Gäste-WC beeindrucken durch eine hochwertige Ausführungsqualität, die attraktiven Sanitärausstattungen schaffen exklusiven Wohnkomfort. Weiterhin halten wir einen Abstellraum für Sie in der Wohnung bereit, welcher zusätzlichen Stauraum zu Ihrem Kellerabteil bietet.

Weitere Annehmlichkeiten, sind neben dem Fahrstuhl, der Sie bequem von der Tiefgarage in Ihre Wohnung bringt, die Videogegensprechanlage welche für ein zusätzliches Sicherheitsgefühl sorgt.

Freuen Sie sich auf ein Stück mehr Lebensqualität. Ein Wohnerlebnis zum Verlieben!

Ihnen gefällt dieses Projekt und Sie haben noch Fragen? Dann kontaktieren Sie uns gern und

vereinbaren Ihr persönliches Beratungsgespräch mit uns. Gern begehen wir auch mit Ihnen das Grundstück und lassen Sie an dem Baustellenfortschritt teilhaben.

## Ausstattung

- Massivbau
- Flachdach in Holzbauweise
- Wärmeverbundsystem gemäß EnEV
- Begrünte Außenanlage
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Gasbrennwerttherme
- Zentraler Warmwasserspeicher
- Fußbodenheizung
- Einzelraum-Temperaturregelung
- Überwiegend bodentiefe Fenster
- Video-Gegensprechanlage
- Terrasse mit eigenem Gartenanteil

- Stab-Parkett-Eiche inkl. Lackversiegelung
- Hochwertige Wand- und Bodenfliesen
- Weiß gestrichene Wände und Decken
- Sanitärausstattung von Markenherstellern
- Separates Gäste-WC
- Abstellkammer
- Eigenes Kellerabteil
- Aufzug in alle Etagen
- Hauseigener Spielplatz
- 1 Tiefgaragenstellplatz
- Ladestation für Elektrofahrzeuge optional
- Fahrradstellplätze

## Lage

Das faszinierende Neubauprojekt entsteht in zweiter Reihe der zentral verlaufenden Bahnhofstraße in Essen-Heisingen, in direkter Nähe des Baldeneysees.

Heisingen zählt aus vielen Gründen zu den gefragtesten Wohnlagen im Essener Süden. Der Stadtteil bietet mit seiner charmanten Lage alles, was Sie sich für einen attraktiven Lebensmittelpunkt wünschen. Die reizvolle Kombination aus gepflegter Umgebung mit dörflicher Atmosphäre und urbanem Charakter macht die Vorzüge des Örtchens aus.

Besonders das nah am Baldeneysee gelegene Unterdorf erfreut sich stetig wachsender Beliebtheit. Zahlreiche Spazier- und Wanderwege lassen das Herz des Naturfreundes höher schlagen. Die ruhige und grüne Umgebung lädt sowohl zu sportlichen Aktivitäten, als auch zur Naherholung ein.

Sie finden in dem idyllisch angelegten Ortskern alle Geschäfte, die Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Auch Arztpraxen, Banken und Fachgeschäfte sind hier ansässig und in wenigen Minuten für Sie erreichbar.

Zugleich überzeugt der beliebte Stadtteil durch seine familienfreundliche Umgebung. So finden Sie hier eine gute Dichte an Kindergärten und Schulen.

Heisingen ist optimal an die A44 angebunden und die Distanz zur A52 ist nicht weit. Der Anschluss zum Essener Zentrum und zur Innenstadt ist sowohl mit dem Auto oder aber mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gesichert.

Rundum der perfekte Stadtteil für den Naturliebhaber, der dennoch nicht auf die Vorzüge des Großstadtlebens verzichten möchte. Heisingen lädt zum aktiven „Natur erleben“ ein.



## Sonstiges

Das Team von Hirschmann Immobilien begleitet Sie bei der Suche nach einem geeigneten Zuhause. Wir haben für Sie ein großes Angebot an Wohnungen, schauen Sie auch auf unsere Homepage [www.hirschmann-immobilien.de](http://www.hirschmann-immobilien.de). Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gern. Zudem sind wir Ihr Partner und Profi für den Verkauf Ihrer Immobilie. Nutzen Sie jetzt die Chance im überaus günstigen Immobilienmarkt und lassen Sie Ihre Immobilie durch unsere Experten kostenfrei einwerten.

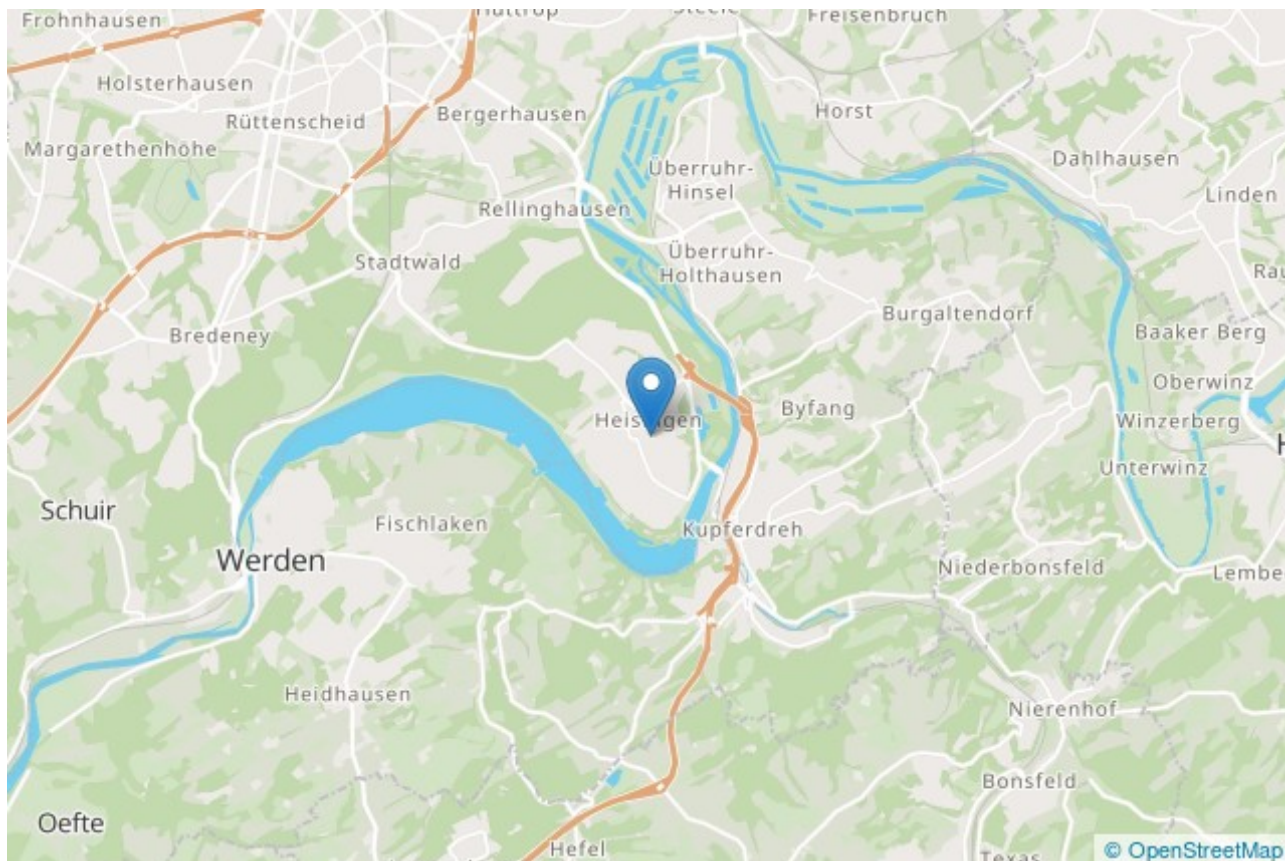
Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit kompletter Adresse inkl. Ihrer Rufnummer bearbeiten können.

## Ihr Ansprechpartner

|                 |                                                                                            |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Name</b>     | Shary Veldhoen                                                                             |
| <b>Telefon</b>  | +49 201 87424370                                                                           |
| <b>Ort</b>      | 45133 Essen                                                                                |
| <b>E-Mail</b>   | <a href="mailto:heisingen@hirschmann-immobilien.de">heisingen@hirschmann-immobilien.de</a> |
| <b>Homepage</b> | <a href="https://www.hirschmann-immobilien.de">https://www.hirschmann-immobilien.de</a>    |

## Lage und Umgebung

45259 Essen - Heisingen





Wohnbeispiel



Musterbild



Grundriss WE03