



Immobilienexposé
**Heierbusch 37- VERKAUFT - Gartenwohnung -
WE 1**

Objekt-Nr.:
206330_1




Wohnung zum Kauf


Heierbusch 37- VERKAUFT - Gartenwohnung - WE 1

Kaufpreis
599.500 €

 104 m²
Wohnfläche (ca.)

 3,50
Zimmer

 2026
Baujahr

 2
Schlafzimmer

 2
Badezimmer

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	599.500 €
Käuferprovision inkl. USt.	keine Käufercourtage	

Die Immobilie

Objekt-Nr	206330_1	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplatzpreis (Tiefgarage)	28.500 €
	Tiefgaragenstellplätze	1
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	104 m ²
	Zimmer	3,50
Räume und Flure	Lage im Objekt (Etage)	0
	Anzahl Schlafzimmer	2
	Anzahl Badezimmer	2
	Anzahl Terrassen	1
Weitere Informationen	verfügbar ab	4. Quartal 2025
	Rollstuhlgerecht	✓

Zustand und Bauart	Baujahr	2026
	Zustand	projektiert
	Unterkellert	Ja
Ausstattungsdetails	Fahrstuhl	Personen
	Gartennutzung	✓
Sonstige	Heizungsart	Fußbodenheizung

Beschreibung

Inmitten einer idyllischen Umgebung erhebt sich ein herausragendes Neubauprojekt, das höchste Wohnansprüche erfüllt. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1590 m² entsteht ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 10 hochwertigen Eigentumswohnungen. Dieses Projekt vereint modernste Architektur, herausragende Energieeffizienz und erstklassige Ausstattung, um den individuellen Bedürfnissen und Wünschen unserer anspruchsvollen Käufer gerecht zu werden.

Eine dieser Eigentumswohnungen, liegt im Erdgeschoss und bietet Ihnen ein einzigartiges Wohngefühl. Diese Wohnung verfügt über 3,5 Zimmer und eine großzügige Wohnfläche von ca. 104 m². Der große Wohnraum und die offene Küche schaffen eine einladende Atmosphäre für geselliges Beisammensein. Von hier aus gelangen Sie über die großzügige Terrasse mit ihren ca. 17 m² ins Freie. Hier erwartet Sie das eigentliche Highlight, die Sondernutzung eines Gartens mit 385 m² Fläche. Dieses wundervolle Fleckchen Natur lädt zum Entspannen, Feiern und genießen ein. Lassen Sie Ihr eigenes Naturparadies im grauen Alltag der Stadt entstehen. Darüber hinaus bietet diese Wohnung ein Schlafzimmer mit Bad

en Suite, ausgestattet wird mit einer Badewanne und einer bodengleichen Dusche, der perfekte Rückzugsort zum Entspannen. Außerdem wartet noch ein Kinderzimmer und ein separates Kinderbad mit bodengleicher Dusche auf Sie und sorgen für Komfort und Bequemlichkeit.

Die Sanitärausstattung in dieser Wohnung und dem gesamten Projekt stammt von namhaften Herstellern und garantiert höchste Qualität und Langlebigkeit. Eine Abstellkammer bietet zusätzlichen Stauraum, und Ein Kellerabteil bietet weiteren Stauraum und Bequemlichkeit.

Dieses exklusive Neubauprojekt zeichnet sich durch weitere Highlights aus, darunter 17 Tiefgaragenstellplätze, Fahrradstellplätze und eine moderne Waschküche. Es erfüllt die aktuellsten Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) von 2023 und setzt auf nachhaltige Energiequellen. Die Warmwasserversorgung und Fußbodenheizung werden über eine umweltfreundliche Erdwärme-Anlage betrieben, die nicht nur die Umwelt schont, sondern auch die Betriebskosten niedrig hält. Zusätzlich werden Sie bereits auf die Nutzung von Elektromobilität vorbereitet, da die Tiefgaragenstellplätze mit entsprechenden Ladestationen ausgestattet sind.

Die Innenausstattung der Wohnräume umfasst hochwertigen Parkettboden, stilvolle Fliesen in Bädern und Küchen sowie eine moderne Videogegensprechanlage für höchste Sicherheit und Komfort. Individuelle Sonderwünsche in Bezug auf die Ausstattung und Gestaltung der Wohnungen sind möglich, um Ihr neues Zuhause zu einem Spiegel Ihrer Persönlichkeit zu machen.

Die Lage des Mehrfamilienhauses ermöglicht ein entspanntes und dennoch zentral gelegenes Wohnen. In der Nähe finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Parks und eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Genießen Sie die Vorzüge einer ruhigen

Wohngegend und die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens.

Erleben Sie ein unvergleichliches Wohngefühl, das Luxus, Nachhaltigkeit und Individualität vereint. Dieses Neubauprojekt ist eine einzigartige Gelegenheit, Ihren Traum der eigenen vier Wände zu verwirklichen. Kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen zu erhalten und Ihr Interesse zu bekunden. Wir freuen uns darauf, Ihnen behilflich zu sein, Ihren Traum von einem exklusiven Wohnort in Bredeney zur Realität werden zu lassen.

Ausstattung

- 3,5 Raum
- ca. 104 m²
- Großer Wohnraum
- Offene Küche
- 1 Schlafzimmer
- 1 Bad en Suite m. Tageslicht
- Badewanne u. bodengleiche Dusche
- 1 Kinderzimmer
- 1 Kinderbad mit bodengleicher Dusche

- Sanitärausstattung v. namhaften Herstellern
- Abstellkammer
- Terrasse m. ca. 17 m²
- Sondernutzung Garten 385 m²
- 1 Kellerabteil
- Energieeffizient nach GEG 2023
- Warmwasser und Fußbodenheizung über Erdwärme
- Echtholzparkettboden
- Bäder und Küche mit Fliesen
- Inkl. Malerarbeiten
- Inkl. Parkett
- Videogegensprechanlage
- Tiefgaragenstellplatz vorbereitet für E-Mobilität
- Sonderwünsche möglich

- Fahrradstellplätze

- Waschküche

Lage

Das Grundstück in der Straße Heierbusch liegt im begehrten südlichen Stadtteil Bredeney. Hier sind einige der schönsten Orte in Essen vereint: grüne Wanderwege, der Baldeneysee und die historische Villa Hügel, die Industriegeschichte erzählt.

Bredeney ist ein lebendiger Stadtteil. Die Bredeneyer Straße bietet zahlreiche Fachgeschäfte - vom Feinkosthändler bis zum Laden für elegante Kleidung und Schuhmode - die zum Bummeln einladen.

Der Baldeneysee ist mit Abstand der Größte der sechs Ruhrstauseen. An seinem nördlichen Ufer befindet sich der Kruppwald und der Hügelpark mit der Villa Hügel, der ehemalige Sitz der Industriellenfamilie Krupp. Etwas nördlich von ihr liegt die Siedlung Brandenbusch, die für die Angestellten der Familie Krupp errichtet wurde. Einige der Sichtfachwerkhäuser stehen heute unter Denkmalschutz.

Die Exklusivität des Stadtteils wird auch in seinem Angebot an Bildungseinrichtungen deutlich: Es gibt zwei evangelische, einen katholischen und einen deutsch-französischen Kindergarten, die Graf-Spee- und die Meisenburg-Grundschule

Sonstiges

Das Team von Hirschmann Immobilien begleitet Sie gerne bei der Suche nach der geeigneten Immobilie.

Schauen Sie auf unserer Homepage: www.hirschmann-immobilien.de

Zudem sind wir Ihr Partner und Profi für den Verkauf Ihrer Immobilie. Nutzen Sie jetzt die Chance und lassen Sie Ihre Immobilie durch unsere Experten kostenfrei bewerten.

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

Unsere Leistungen erbringen wir auf Basis unserer Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter www.hirschmann-immobilien.de/AGB heruntergeladen werden können. Auf Wunsch senden wir Ihnen diese auch gerne zu. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grunderwerbsteuer, Notar und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

Die Höhe der Courtage richtet sich nach den, ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) zu gleichen Teilen auf den Kaufpreis -einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer-vereinbart und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderungen. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

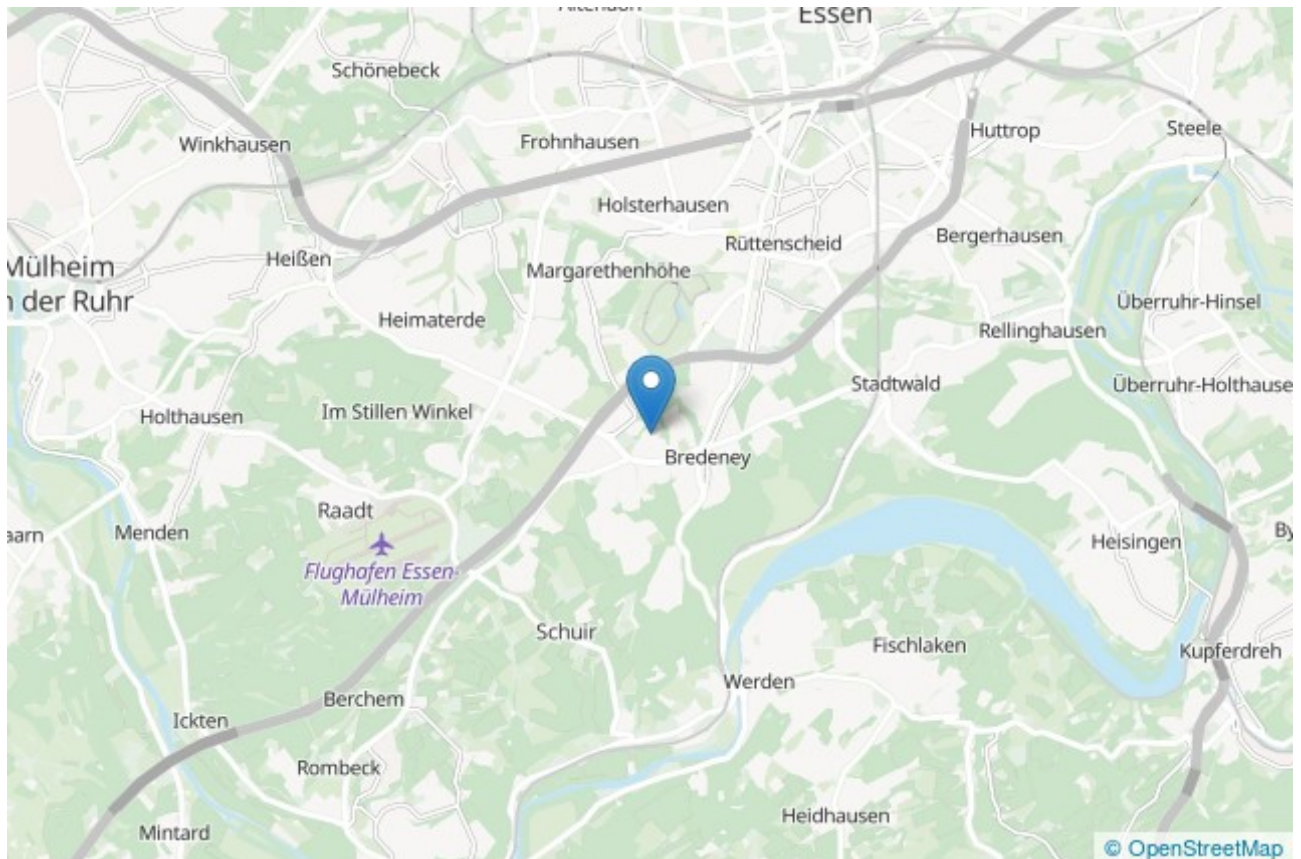
Ihr Ansprechpartner

Name	Shary Veldhoen
Telefon	+49 201 87424370

Ort 45133 Essen
E-Mail heisingen@hirschmann-immobilien.de
Homepage <https://www.hirschmann-immobilien.de>

Lage und Umgebung

45133 Essen - Bredeney





Heierbusch Grundriss WE1



Rückansicht



Heierbusch 37



Gartenansicht



Straßenansicht



Heierbusch TG-KG



Beispielbild WE1