



Immobilienexposé
**Heierbusch 37 - Mansardengeschoss mit Blick
über Bredeney - WE 10**

Objekt-Nr.:
206330_10



Wohnung zum Kauf


Heierbusch 37 - Mansardengeschoss mit Blick über Bredeney - WE 10

Kaufpreis
1.185.000 €

 189,24 m²
Wohnfläche (ca.)

 5,50
Zimmer

 2025
Baujahr

 4
Schlafzimmer

 2
Badezimmer

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	1.185.000 €
Käuferprovision inkl. USt.	keine Käufercourtage	

Die Immobilie

Objekt-Nr	206330_10	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplatzpreis (Tiefgarage)	28.500 €
	Tiefgaragenstellplätze	1
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	189,24 m ²
	Zimmer	5,50
Räume und Flure	Lage im Objekt (Etage)	3
	Anzahl Schlafzimmer	4
	Anzahl Badezimmer	2
	Anzahl separate WCs	1
Weitere Informationen	verfügbar ab	4. Quartal 2025
	Rollstuhlgerecht	✓

Zustand und Bauart	Baujahr	2025
	Zustand	projektiert
	Unterkellert	Ja
Ausstattungsdetails	Fahrstuhl	Personen
Sonstige	Heizungsart	Fußbodenheizung

Beschreibung

In dieser exklusiven und einzigartigen Lage unseres Neubauprojekts erhebt sich diese luxuriöse und außergewöhnliche Penthousewohnung im begehrten Mansardengeschoss. Hier präsentiert sich eine prächtige Residenz mit 189 m² und bietet ein grandioses Raumkonzept verteilt auf insgesamt 5,5 Räumen.

Ein Aufzug bringt Sie direkt in Ihre neue Wohnung und verleiht Ihrem neuen Domizil eine zusätzliche Exklusivität. Beim Betreten wird Ihre Aufmerksamkeit sofort von dem beeindruckenden Entrée mit einer eindrucksvollen Lichtkuppel gefangen genommen, welche für ein helles und einladendes Ambiente sorgt.

Das Herzstück dieser Luxuseinheit im Mansardengeschoss ist zweifellos der offene Koch- und Wohnbereich, der mit seinen beeindruckenden 71 m² eine einladende Atmosphäre für gesellige Zusammenkünfte schafft. Die offene Küche ist perfekt in das Wohnkonzept integriert und bietet eine elegante Kulisse für kulinarische Kreationen. Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon mit ca. 23 m², der von sowohl vom Wohnzimmer, als auch von der Küche aus begehbar ist und atemberaubende Ausblicke auf die Umgebung bietet.

Im privaten Teil dieser Wohneinheit wartet ein Schlafzimmer mit Ankleide und ein beeindruckendes Masterbad en Suite auf Sie. Diese höchst privaten Räumlichkeiten umfassen fast 45 m² und sind vollständig autark. Das großzügige Badezimmer verfügt über Tageslicht und ist perfekt ausgestattet, vom Doppelwaschbecken, über eine Badewanne und eine bodengleiche Dusche, wird hier alles umgesetzt, um höchsten Komfort zu gewährleisten.

Selbstverständlich gibt es in diesem Teil der Wohnung noch weitere Schlafräume. So warten noch zwei geräumige Kinderzimmer und ein Gäste/- oder Arbeitszimmer von Ihnen ausgestattet zu werden. Zusätzlich können Sie Ihren Kindern und Gästen noch ein weiteres Duschbad bodengleicher Dusche anbieten. Auch ein weiteres Gäste-WC sorgen für den Komfort den man sich wünscht.

Ein Abstellraum inklusive Hauswirtschaftsraum bietet praktische Stauraum- und Organisationsoptionen. Darüber hinaus steht Ihnen aber ebenso ein Kellerabteil zur Verfügung. Dieses Projekt besticht außerdem mit 17 Tiefgaragenstellplätzen, sodass es auch möglich ist mehr als ein Stellplatz zu erwerben.

Diese Penthousewohnung bietet nicht nur außergewöhnliche Größe, sondern auch vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, um Ihre persönlichen Vorstellungen und Wünsche zu realisieren. Dies ist eine einzigartige Gelegenheit, ein Leben in diesem exklusiven Neubauprojekt zu führen. Erleben Sie den ultimativen Luxus und den atemberaubenden Ausblick, den dieses besondere Penthouse bietet. Kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen zu erhalten und Ihr Interesse zu bekunden. Wir freuen uns darauf, Sie auf eine persönliche Tour durch dieses außergewöhnliche Projekt mitzunehmen.

Ausstattung

- Penthousewohnung im Mansardengeschoss
- ca. 189 m²
- 5,5 Raum
- Großzügiger Balkon m. ca. 23 m²
- 2 Zugänge zum Balkon
- Lichtkuppel im Entree
- Aufzug in die Wohnung
- Offene Küche
- Gesamter Koch-/Wohnbereich ca. 71 m²
- 1 Schlafzimmer m. Ankleide
- Masterbad en Suite
- Tageslicht
- Dusche u. bodengleiche Dusche
- 2 Kinderzimmer

- 1 Gästezimmer
- Gästebad mit bodengleicher Dusche
- 1 zusätzliches Gäste WC
- Abstell- inkl. Hauswirtschaftsraum
- 1 Kellerabteil
- Energieeffizient nach GEG 2023
- Warmwasser und Fußbodenheizung über Erdwärme
- Echtholzparkettboden
- Bäder und Küche mit Fliesen
- Inkl. Malerarbeiten
- Inkl. Parkett
- Videogegensprechanlage
- Qualitätsprodukte von namhaften Herstellern
- Vorbereitet für E-Mobilität

- Sonderwünsche möglich
- 17 Tiefgaragenstellplätze
- 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.

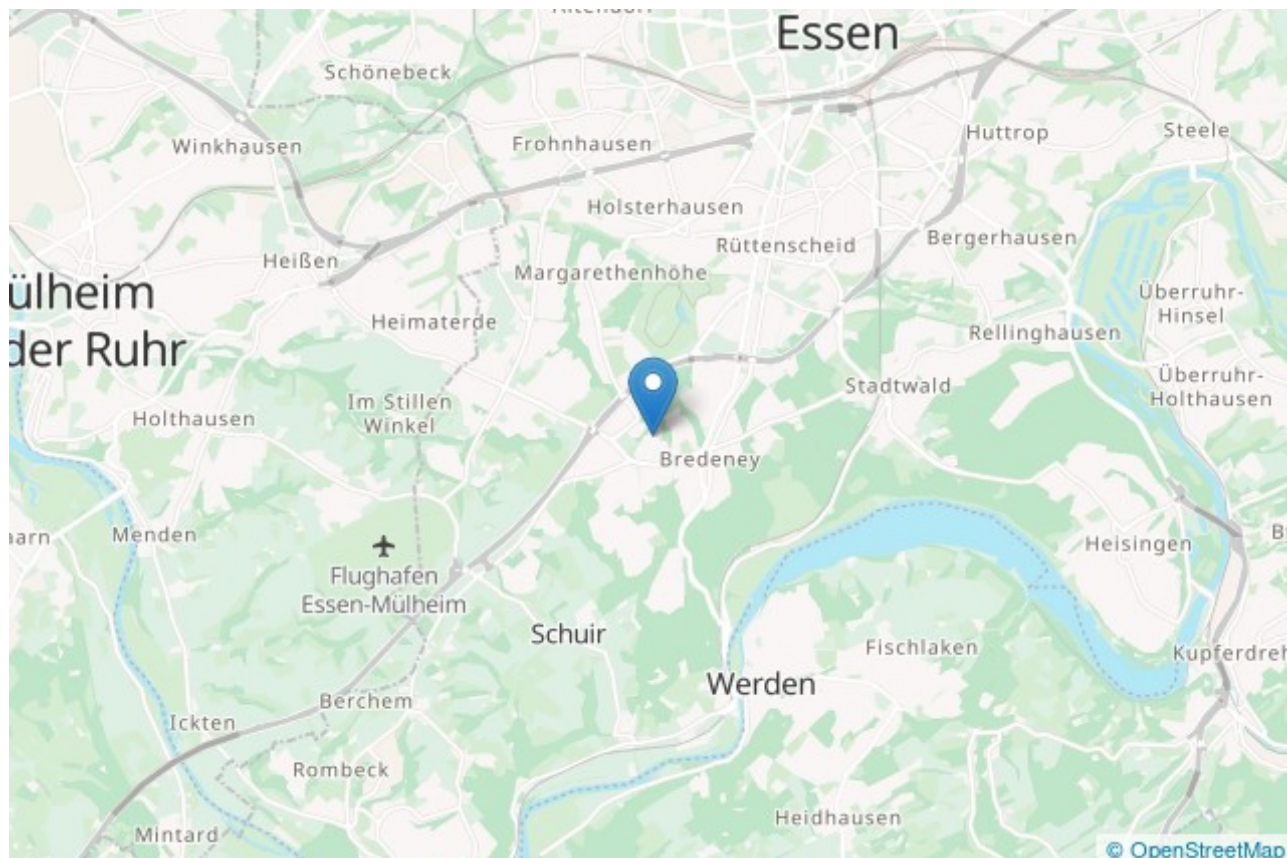
Die Höhe der Courtage richtet sich nach den, ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) zu gleichen Teilen auf den Kaufpreis -einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer-vereinbart 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





Gartenansicht



Rückansicht



Heierbusch 37



Straßenansicht



Heierbusch WE10



Heierbusch TG-KG