HIRSCHMANN IMMOBILIEN

Immobilienexposé

Heierbusch 37 - Obergeschoss - WE 3

Objekt-Nr.:
206330_3

Wohnung zum Kauf

Heierbusch 37 - Obergeschoss - WE 3

Kaufpreis
369.500 €

70,18 m²	2,50	2025	1	1
Wohnfläche (ca.)	Zimmer	Baujahr	Schlafzimmer	Badezimmer

Hirschmann Immobilien GmbH
Meisenburgstr. 169-173
45133 Essen

0201 8742437-0
info@hirschmann-immobilien.de
www.hirschmann-immobilien.de

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	369.500 €
Käuferprovision inkl. USt.	keine Käufercourtage	

Die Immobilie

Objekt-Nr	206330_3	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplatzpreis (Tiefgarage)	28.500 €
	Tiefgaragenstellplätze	1
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	70,18 m²
	Zimmer	2,50
Räume und Flure	Lage im Objekt (Etage)	0
	Anzahl Schlafzimmer	1
	Anzahl Badezimmer	1
	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 einer idyllischen Umgebung erhebt sich ein herausragendes Neubauprojekt, das höchste Wohnansprüche erfüllt. Auf einem großzügigen Grundstück von etwa 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 ist eine 2,5-Raum-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 70 m². Der großzügige Wohnraum und die offene Küche schaffen eine einladende Atmosphäre für geselliges Beisammensein. Die Wohnung verfügt über ein Schlafzimmer und ein Badezimmer en suite, das Tageslicht erhält. Dieses Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer bodengleichen Dusche ausgestattet. Darüber hinaus gibt es ein Gäste-WC für zusätzlichen Komfort.

Die Sanitärausstattung in dieser Wohnung und im gesamten Projekt stammt von namhaften Herstellern und garantiert höchste Qualität und Langlebigkeit. Eine Abstellkammer bietet

zusätzlichen Stauraum. Die Wohnung verfügt über einen Balkon, auf dem Sie die frische Luft und die Umgebung genießen können. Ein Kellerabteil steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung.

Dieses exklusive Neubauprojekt erfüllt die aktuellen 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. Die Wohnung ist mit hochwertigem Echtholzparkettboden ausgestattet, während die Bäder und die Küche stilvolle Fliesen aufweisen. Die Malerarbeiten sind bereits im Preis inbegriffen, ebenso wie der Parkettboden. Eine Videogegensprechanlage sorgt für höchste Sicherheit und Komfort.

Die Tiefgaragenstellplätze sind bereits für Elektromobilität vorbereitet. Zusätzlich stehen Fahrradstellplätze und eine moderne Waschküche zur Verfügung. Individuelle Sonderwünsche hinsichtlich der Ausstattung und Gestaltung der Wohnung sind möglich, um Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten.

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

- 2,5 Raum

- ca. 70 m²

- Großer Wohnraum

- Offene Küche

- 1 Schlafzimmer

- Bad en Suite m. Tageslicht

- Badewanne u. bodengleiche Dusche

- Gäste-WC

- Sanitärausstattung v. namhaften Herstellern

- Abstellkammer

- Balkon

- 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 Bredeny. Hier sind einige der schönsten Orte in Essen vereint: grüne Wanderwege, der Baldeneysee und die histroische Villa Hügel, die Industriegeschichte erzählt.

Bredeney ist ein lebendendiger 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 stehe 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.

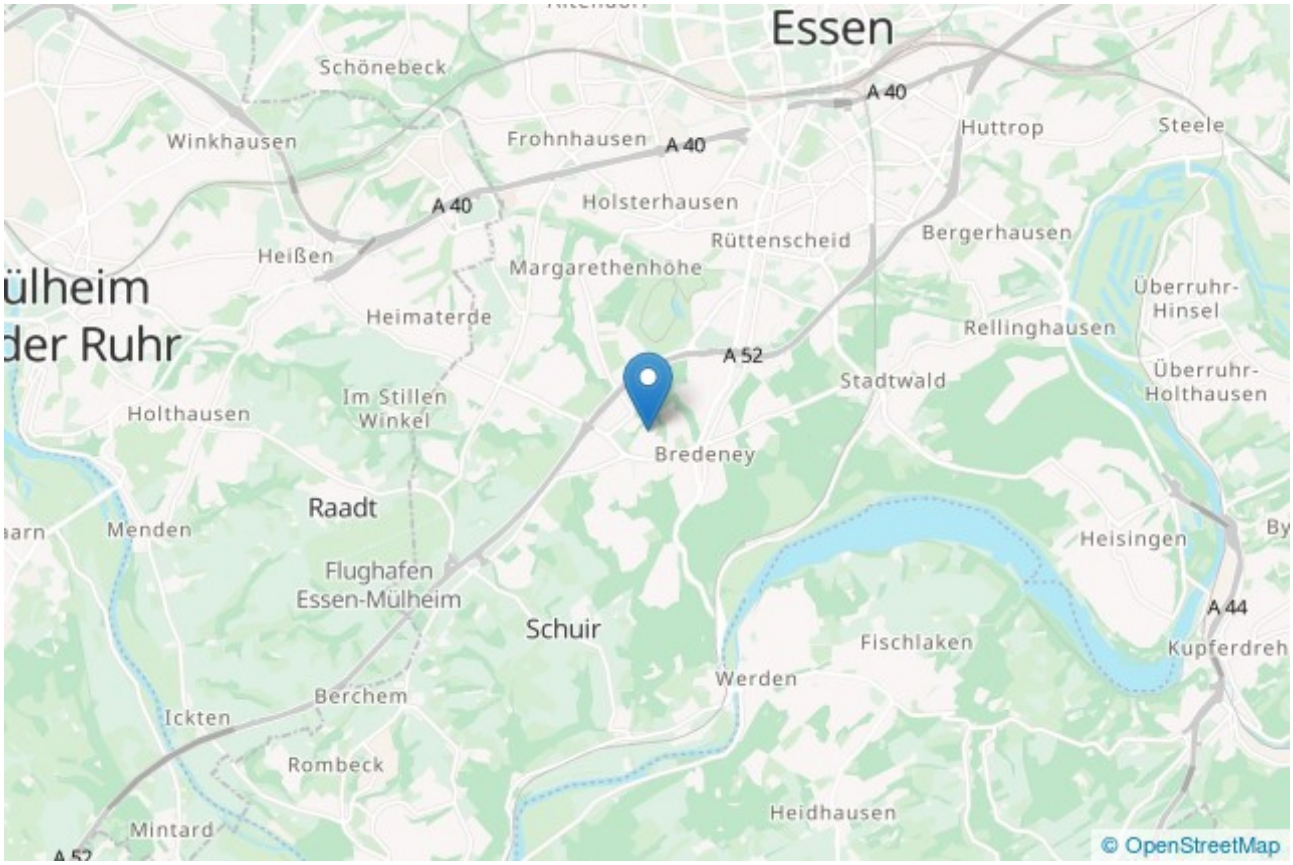
Die Höhe der Courtage richtet sich nach den, ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) zu gleichen Teilen auf den Kaufpreis -einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer-vereinbart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



Beispielbild WE3

Heierbusch 37

Hirschmann Immobilien GmbH
Meisenburgstr. 169-173
45133 Essen

0201 8742437-0
info@hirschmann-immobilien.de
www.hirschmann-immobilien.de

Rückansicht

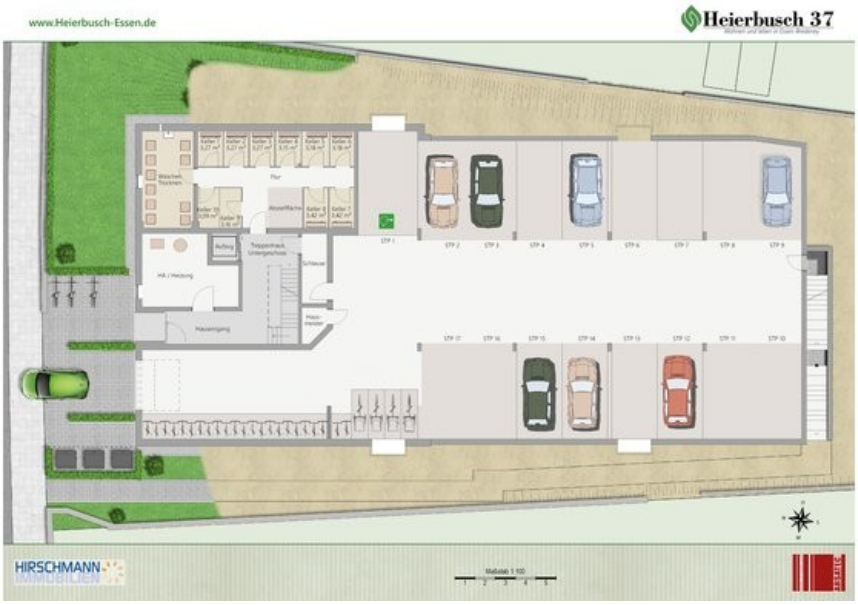
Gartenansicht

Straßenansicht

Heierbusch WE3

Hirschmann Immobilien GmbH
Meisenburgstr. 169-173
45133 Essen

0201 8742437-0
info@hirschmann-immobilien.de
www.hirschmann-immobilien.de



Heierbusch TG-KG

Hirschmann Immobilien GmbH
Meisenburgstr. 169-173
45133 Essen

0201 8742437-0
info@hirschmann-immobilien.de
www.hirschmann-immobilien.de