



Immobilienexposé  
**Heierbusch 37 - Dachgeschoss - WE 7**

Objekt-Nr.:  
206330\_7



## Wohnung zum Kauf

Heierbusch 37 - Dachgeschoss - WE 7

**Kaufpreis**  
579.000 €

 97,90 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 3,50  
Zimmer

 2025  
Baujahr

 2  
Schlafzimmer

 2  
Badezimmer

## Preise & Kosten

|                                   |                      |           |
|-----------------------------------|----------------------|-----------|
| <b>Preise</b>                     | Kaufpreis            | 579.000 € |
| <b>Käuferprovision inkl. USt.</b> | keine Käufercourtage |           |

## Die Immobilie

|                  |          |
|------------------|----------|
| <b>Objekt-Nr</b> | 206330_7 |
|------------------|----------|

|                     |                              |          |
|---------------------|------------------------------|----------|
| <b>Stellflächen</b> | Anzahl Stellplätze           | 1        |
|                     | Stellplatzpreis (Tiefgarage) | 28.500 € |
|                     | Tiefgaragenstellplätze       | 1        |

|                        |                  |          |
|------------------------|------------------|----------|
| <b>Weitere Flächen</b> | Wohnfläche (ca.) | 97,90 m² |
|                        | Zimmer           | 3,50     |

|                        |                        |   |
|------------------------|------------------------|---|
| <b>Räume und Flure</b> | Lage im Objekt (Etage) | 2 |
|                        | Anzahl Schlafzimmer    | 2 |
|                        | Anzahl Badezimmer      | 2 |

|                              |                  |                 |
|------------------------------|------------------|-----------------|
| <b>Weitere Informationen</b> | verfügbar ab     | 4. Quartal 2025 |
|                              | Rollstuhlgerecht | ✓               |

|                           |         |      |
|---------------------------|---------|------|
| <b>Zustand und Bauart</b> | Baujahr | 2025 |
|---------------------------|---------|------|

|                            |              |                 |
|----------------------------|--------------|-----------------|
|                            | Zustand      | projektiert     |
|                            | Unterkellert | Ja              |
| <b>Ausstattungsdetails</b> | Fahrstuhl    | Personen        |
| <b>Sonstige</b>            | Heizungsart  | Fußbodenheizung |

## Beschreibung

In einer reizvollen Umgebung erhebt sich ein beeindruckendes Neubauprojekt, das höchsten Wohnansprüchen gerecht wird. Auf einem großzügigen Grundstück von etwa 1590 m<sup>2</sup> entsteht ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 10 erstklassigen Eigentumswohnungen. Dieses Projekt vereint moderne Architektur, erstklassige Energieeffizienz und hochwertige Ausstattung, um den individuellen Bedürfnissen und Wünschen unserer anspruchsvollen Käufer gerecht zu werden.

Eine dieser exklusiven Eigentumswohnungen ist eine großzügige 3,5-Raum-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 98 m<sup>2</sup>. Der großzügige Wohnraum und die offene Küche schaffen eine einladende Atmosphäre für geselliges Beisammensein. Die Wohnung verfügt über ein Schlafzimmer und ein Kinderzimmer, um den Bedürfnissen von Familien gerecht zu werden. Darüber hinaus gibt es ein Badezimmer en suite im Schlafzimmer, das Tageslicht erhält und sowohl eine Badewanne als auch eine bodengleiche Dusche bietet. Ein zusätzliches Gästebad mit bodengleicher Dusche sorgt 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 mit einer Fläche von ca. 13 m<sup>2</sup>, 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 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. 98 m<sup>2</sup>
- 1 Schlafzimmer
- 1 Kinderzimmer
- Großer Wohnraum

- Offene Küche
- 1 Bad en Suite m. Tageslicht
- Badewanne u. bodengleiche Dusche
- 1 Gästebad mit bodengleicher Dusche
- Sanitärausstattung v. namhaften Herstellern
- Abstellkammer
- Balkon m. ca. 13 m<sup>2</sup>
- 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](http://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](http://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

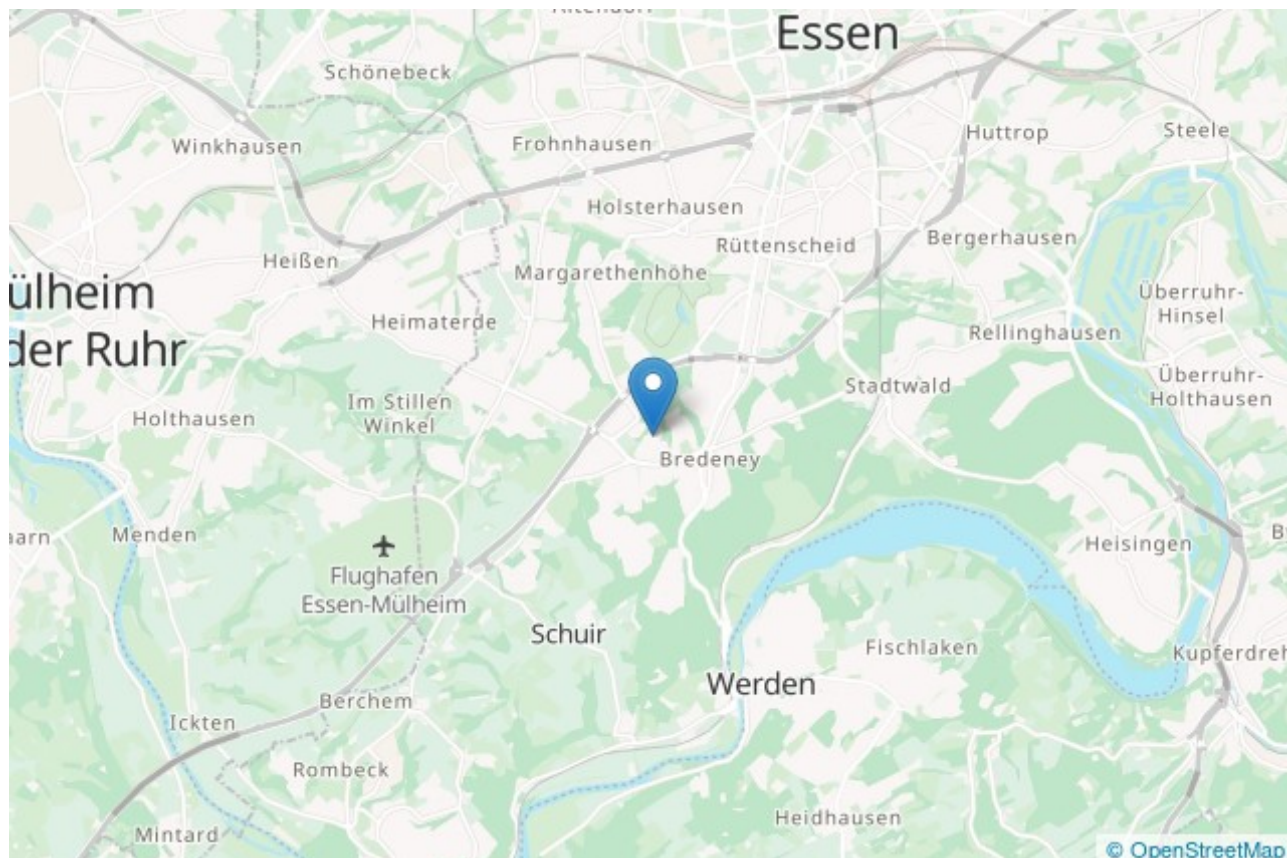
Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderungen. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

## Ihr Ansprechpartner

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

## Lage und Umgebung

45133 Essen - Bredeney





Rückansicht



Gartenansicht



Heierbusch 37



Straßenansicht



Heierbusch WE7



Heierbusch TG-KG