



Immobilienexposé
Heierbusch 37 - RESERVIERT - WE 8

Objekt-Nr.:
206330_8



Wohnung zum Kauf

Heierbusch 37 - RESERVIERT - WE 8

Kaufpreis
629.000 €

 104,78 m²
Wohnfläche (ca.)

 4,50
Zimmer

 2025
Baujahr

 3
Schlafzimmer

 2
Badezimmer

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	629.000 €
Käuferprovision inkl. USt.	keine Käufercourtage	

Die Immobilie

Objekt-Nr	206330_8	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplatzpreis (Tiefgarage)	28.500 €
	Tiefgaragenstellplätze	1
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	104,78 m ²
	Zimmer	4,50
Räume und Flure	Lage im Objekt (Etage)	2
	Anzahl Schlafzimmer	3
	Anzahl Badezimmer	2
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 reizvollen Umgebung erhebt sich ein beeindruckendes Neubauprojekt, das höchsten Wohnansprüchen gerecht wird. Auf einem großzügigen Grundstück von etwa 1590 m² 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 geräumige 4,5-Raum-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 105 m². Der großzügige Wohnraum und die offene Küche schaffen eine einladende Atmosphäre für geselliges Beisammensein. Die Wohnung verfügt über ein Schlafzimmer mit Ankleide und zwei 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 Kinderbad 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 m², 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

- 4,5 Raum
- ca. 105 m²
- 1 Schlafzimmer m. Ankleide
- 2 Kinderzimmer
- Großer Wohnraum

- Offene Küche
- 1 Bad en Suite m. Tageslicht
- Badewanne u. bodengleiche Dusche
- 1 Kinderbad mit bodengleicher Dusche
- Sanitärausstattung v. namhaften Herstellern
- Abstellkammer
- Balkon m. ca. 13 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

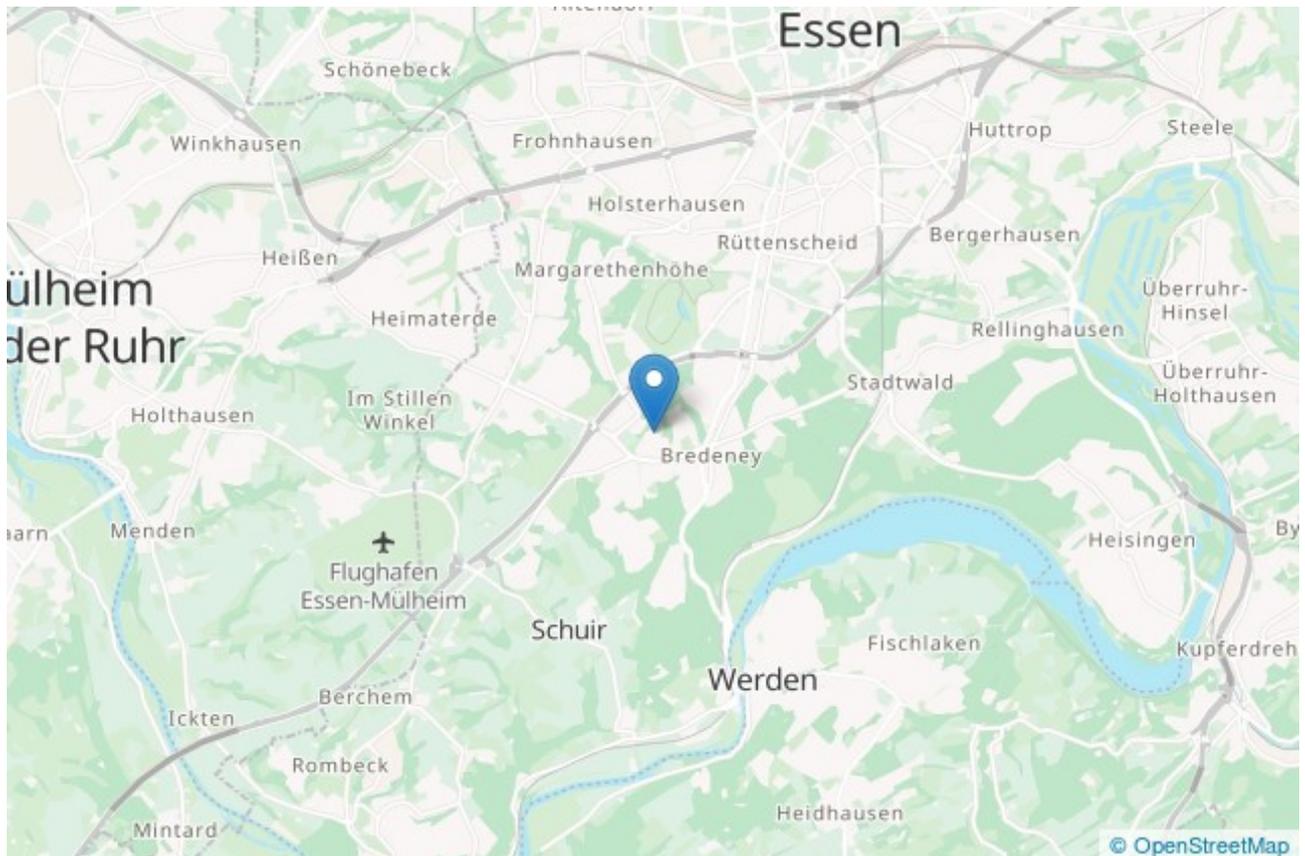
Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderungen. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

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 WE8



Heierbusch 37



Rückansicht



Gartenansicht



Straßenansicht



Heierbusch TG-KG