



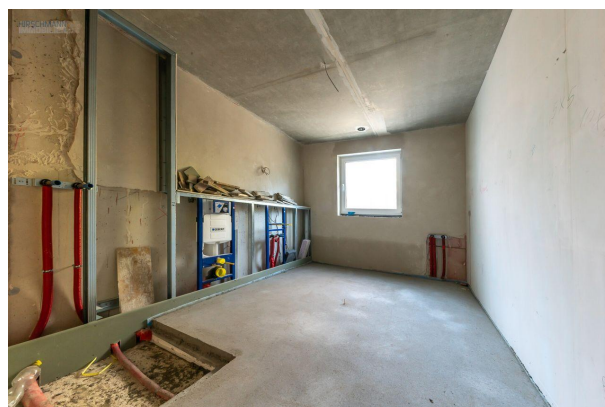
Immobilien-Exposé

**Dahler Höhe 20 - RESERVIERT -
Wohneinheit 7**

Objekt-Nr.:
206543_7

Wohnung zum Kauf

in 45239 Essen - Werden



Details

Barrierefrei

Hausgeld

282 €

Käuferprovision inkl. USt.

COURTAGEFREI

Wohnfläche (ca.)

94,33 m²

Zimmer

3

Lage im Objekt (Etage)

1

Anzahl Schlafzimmer

2

Anzahl Badezimmer

1

Anzahl Stellplätze

11

Anzahl separate WCs

1

Baujahr

2025

Stellplatzpreis (Tiefgarage)

27.000 €

Tiefgaragenstellplätze

11

Zustand

neuwertig

Unterkellert

Ja

Fahrstuhl

Personen

Beschreibung

Diese moderne Wohnung in unserem Werdener Neubauprojekt "Dahler Höhe 20" bietet Ihnen auf ca. 94 m² Wohnfläche ein gemütliches Zuhause, welches durch eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung überzeugt. Diese 3-Raum-Wohnung im 1.OG vereint Komfort, Stil und Funktionalität und ist ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die großzügiges Wohnen schätzen.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich lädt zu entspannten Stunden und geselligen Momenten ein. Große Fenster schaffen eine helle, einladende Atmosphäre. Die Raumaufteilung umfasst zwei weitere Zimmer, die vielseitig genutzt werden können – als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer, ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen.

Ein Highlight der Wohnung ist das Tageslichtbad, das mit einer Badewanne, einer bodengleichen Dusche und einem modernen Design ganz schnell zu Ihrer persönlichen Wellness Oase wird. Ein zusätzliches Gäste-WC sorgt für Flexibilität und Komfort im Alltag. Ein Abstellraum ergänzt die Wohnung und bietet praktischen Stauraum für mehr Ordnung.

Die gesamte Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die für ein angenehmes Wohnklima sorgt, und entspricht den höchsten Ansprüchen an Energieeffizienz und Nachhaltigkeit.

Natürlich gehört zur Wohneinheit 7 ebenfalls ein eigener Kellerabteil, welcher genau wie auch die Gemeinschaftswaschküche bequem über das Treppenhaus oder den Aufzug erreichbar ist.

Die Wohnanlage "Dahler Höhe 20" bietet zusätzliche Vorteile wie eine Tiefgarage mit optionalen Stellplätzen für Elektrofahrzeuge, welche selbstverständlich auch mit dem Haus verbunden ist und bequem über den Aufzug erreichbar ist. Der liebevoll gestaltete Gemeinschaftsgarten und der Spielplatz runden das Angebot ab. Die ruhige Lage in einer wenig befahrenen Straße sowie die Nähe zur Natur machen diese Wohnung zu einem perfekten Rückzugsort, der dennoch alle Annehmlichkeiten des urbanen Lebens bietet.

Willkommen in Wohneinheit 7 – Ihrem neuen Zuhause auf der "Dahler Höhe 20"!

Haben Sie weitere Fragen? Gerne beraten wir Sie umfassend zu diesem Projekt in unserem Büro auf Gut Hackenberg. Kontaktieren Sie uns noch heute, wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Ausstattung

- ruhige Wohnlage am Landschaftsschutzgebiet
- barrierefreie Wohnung
- 3 Raum Wohnung im 1.OG
- ca. 94 m²
- ca. 12 m² Balkon
- Fertigstellung 2.Quartal 2025
- Gegensprechanlage

- Inkl. Malerarbeiten
- Alle Wände u. Decken erhalten Malervlies
- Badezimmer Keramikfliesen
- Bodengleiche Dusche
- Küche Keramikfliesen
- Parkett
- Fassade Wärmedämmverbundsystem
- Fenster m. 3-facher Isolierverglasung
- elektrische Rollläden
- dezentrale Lüftungsanlage je Wohnung
- Warmwasser und Fußbodenheizung über Luftwärmepumpe
- PV - Anlage
- Fußbodenheizung
- Aufzug
- Gemeinschaftsgarten
- Tiefgaragenstellplatz zzgl. 27.000,00 €
- Tiefgaragenstellplätze vorbereitet für E-Mobilität
- Fahrradkeller
- Gemeinschaftswaschküche
- 1 Kellerabteil
- Sonderwünsche Innenausstattung möglich

- Energiebedarf A+

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.

Lage & Umgebung

45239 Essen - Werden

Essen-Werden ist ein Stadtteil, der für Familien eine außergewöhnliche Lebensqualität bietet. Eingebettet in eine grüne Umgebung, schafft die Nähe zur Ruhr und zum Baldeneysee ideale Bedingungen für gemeinsame Freizeitaktivitäten. Ob Spaziergänge entlang der Ruhr, Fahrradtouren durch die Natur oder ein Tag auf der Brehminsel, die mit großzügigen Grünflächen und Spielplätzen besonders kinderfreundlich gestaltet ist – hier können Familien die Natur in vollen Zügen genießen. Die Altstadt von Werden ergänzt das idyllische Umfeld mit ihrem historischen Charme. Kleine Boutiquen, gemütliche Cafés und der Wochenmarkt auf dem Marktplatz laden zu entspannten Nachmittagen ein, während die Folkwang Universität der Künste das kulturelle Leben mit Konzerten und Veranstaltungen bereichert.

Auch die Infrastruktur ist optimal auf Familien zugeschnitten. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen wie das Gymnasium Essen-Werden und das Marien-Gymnasium garantieren eine umfassende und hochwertige Bildung. Für die tägliche Versorgung stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleister in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung macht Werden zusätzlich attraktiv: Der S-Bahnhof bietet eine schnelle Verbindung nach Essen und Düsseldorf, und die B224 sowie die A52 sorgen für eine bequeme Erreichbarkeit mit dem Auto.

Essen-Werden kombiniert ein naturnahes und kulturell bereichertes Leben mit moderner Infrastruktur und einer familienfreundlichen Atmosphäre – ein Ort, an dem sich alle Generationen wohlfühlen können.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

Energieausweis

Endenergiebedarf

9,30 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart

luftwp

Wesentlicher Energieträger

LUFTWP

Gültig bis

23.01.2035





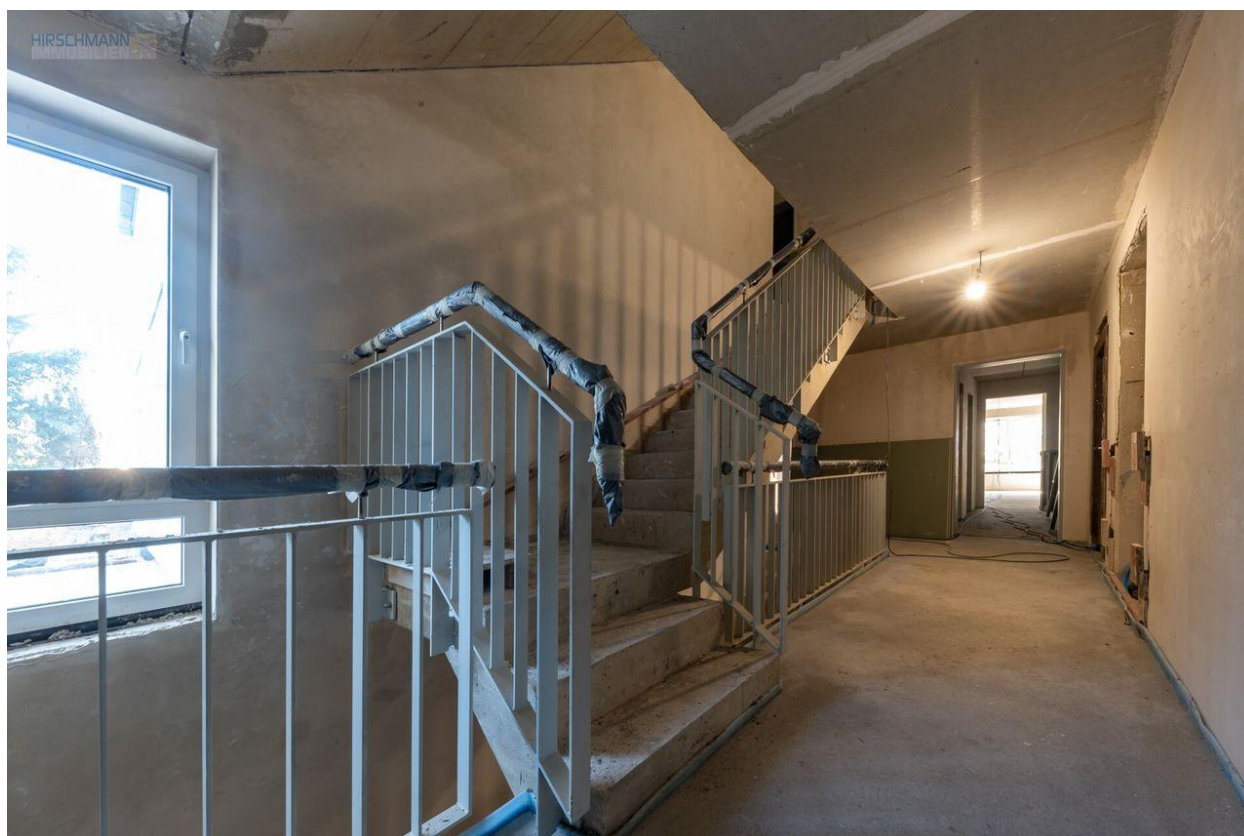
Dahler Höhe 20



Dahler Höhe 20



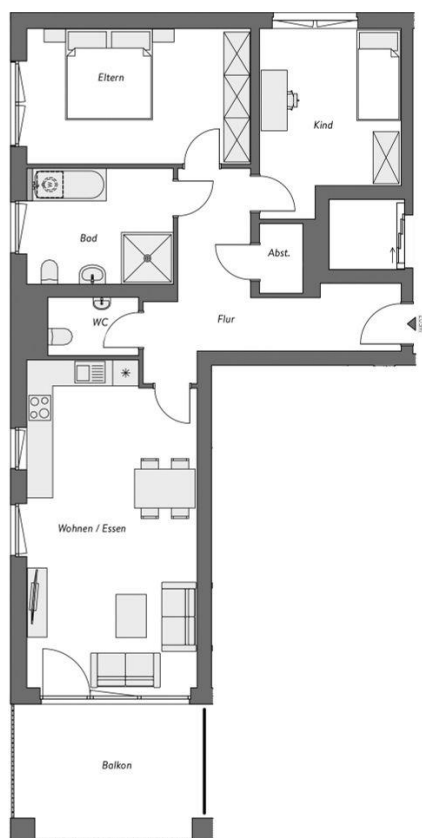
Bad mit Fenster



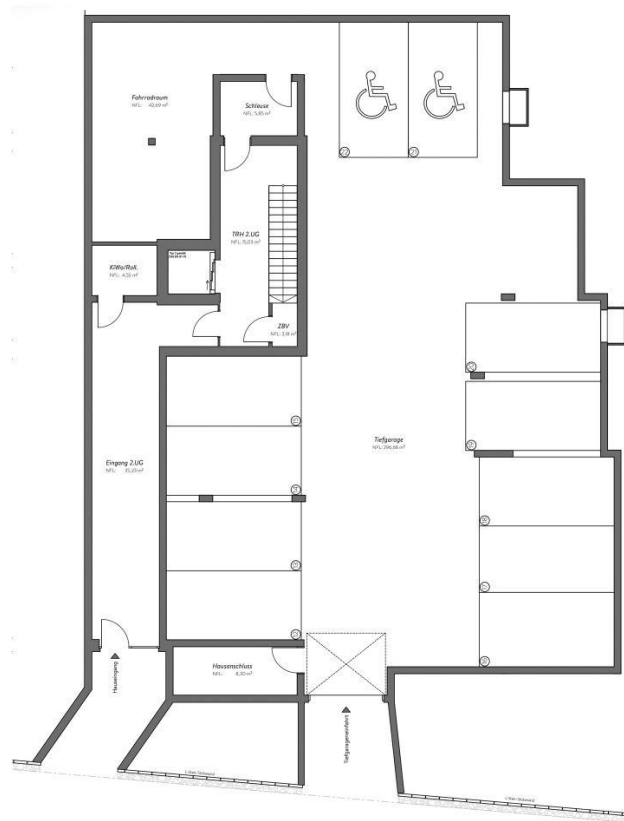
Treppenhaus a



Blick über Essen - Werden



Wohnung_07



Tiefgarage

Kontakt

Hirschmann Immobilien GmbH

Meisenburgstraße 169-173

45133 Essen

Telefon: +49 201 87424370

E-Mail: heisingen@hirschmann-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Frau Shary Veldhoen

Impressum

www.hirschmann-immobilien.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.hirschmann-immobilien.de

