



**Immobilien-Exposé**

# **Glamour für Zwei**

**Objekt-Nr.:**

**206006\_4**

## Wohnung zum Kauf

in 45257 Essen - Kupferdreh



## Details

**Rollstuhlgerecht**

Hausgeld

**170 €**

Wohnfläche (ca.)

**66,24 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**2**

Lage im Objekt (Etage)

**1**

Anzahl Schlafzimmer

**1**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl Stellplätze

**1**

Baujahr

**2024**

Stellplatzpreis (Tiefgarage)

**26.500 €**

Tiefgaragenstellplätze

**1**

Zustand

**Erstbezug**

Unterkellert

**Ja**

## Beschreibung

Lassen Sie Ihren Wohntraum wahr werden: Entdecken Sie unsere 10 exklusiven Neubau-Eigentumswohnungen mit Wohnflächen von 66 m<sup>2</sup> bis 122 m<sup>2</sup>.

In der attraktiven Wohnung können Sie Ihr Wohnglück verwirklichen. Die Wohnfläche von ca. 66,24 m<sup>2</sup> überzeugt mit 2 Wohnräumen sowohl durch eine moderne urbane Gestaltung als auch durch ein effizientes energetisches Konzept. Verwöhnt werden Sie mit einer tollen Glasloggia.

Schon von außen ist der Neubau ein echter Blickfang: die Massivbauweise mit markanter Linienführung und die bodentiefen Fenster strahlen Offenheit sowie Wertigkeit aus. Und dank der klaren Architektursprache fügt er sich perfekt in die natürliche Landschaft ein.

Das Haus umfasst ein Erdgeschoss, ein 1. Obergeschoss, ein 2. Obergeschoss, ein Staffelgeschoss und eine Tiefgarage mit Fahrrad-, 8 PKW- und 2 Garagen-Stellplätzen sowie ein Kellergeschoss mit je einem eigenen Abteil pro Wohnung. Im Erdgeschoss befinden sich außerdem ein Hausanschluss-, ein Heizungs- und ein Waschraum.

Bei Ihrem Einzug werden Sie u.a. von mit Malervlies ausgestatteten Wänden, hochwertigen Parkettböden und Markenausstattung empfangen – und damit auch Sie stets wissen, wen Sie empfangen, wenn es an der Tür klingelt, verfügt die Klingelanlage über ein Multitouchsystem mit Gegensprechanlage und Videofunktion. Um ein energieeffizientes Heizen zu ermöglichen, verfügen alle Räume über eine Fußbodenheizung, die von einer Luft-Wasser-Wärmepumpe betrieben wird, sowie eine Einzelraum-Temperaturregelung, mit der sich jeder Raum individuell ansteuern und heizen lässt. Dank der bodentiefen Fenster inklusive elektrischer Rollläden und abschließbarer Oliven sind die Wohnungen auch im Winter stets lichtdurchflutet und wirken mit ihrer 2,50 m hohen Raumhöhe zu jeder Tageszeit freundlich und einladend. Zu den Wohnungen im Ober- und Staffelgeschoss gehören außerdem große Glasloggien, sodass Sie bei jedem Wetter und jeder Jahreszeit das Gefühl genießen, draußen zu sitzen. Von hier aus können Sie die Hanglage des Hauses voll auskosten und bei einem unverbauten Blick entspannen, der sich in den Penthouse-Wohnungen im Staffelgeschoss bis über den Baldeysee erstreckt. Die Wohnungen im Erdgeschoss verfügen alternativ über eine Terrasse sowie einen eigenen Garten. Auch die begrünte Außenanlage lädt zum Entspannen ein und auf dem hauseigenen Spielplatz können Kinder sich richtig austoben. Alle Wohnungen sind ebenerdig und barrierefrei gebaut und der Aufzug mit Stationen von der Tiefgarage bis ins Staffelgeschoss sorgt für angenehmen Luxus sowie familien- und altersgerechten Komfort.

Die Baugenehmigung liegt bereits vor und die Fertigstellung ist für Frühjahr / Sommer 2024 geplant. Bei der Gestaltung Ihrer neuen Wohnung besteht für Sie selbstverständlich die Möglichkeit, persönliche Ausstattungspräferenzen einzubringen. So kann auf Wunsch beispielsweise eine Ladestation an Ihrem Stellplatz installiert werden, sollten Sie in Besitz eines E-Autos sein.

Insgesamt vereint der Neubau durchdachte Funktionalität mit attraktiver Ausstattung und modernem Design. Entdecken Sie jetzt die Wohnungen und finden Sie Ihr neues Zuhause.

## **Ausstattung**

- Etagenwohnung
- Massivbauweise
- Flachdach in Betonbauweise
- Glasloggia
- Wärmedämmverbundsystem gemäß EnEV

- Fußbodenheizung
- Luft/Wasser-Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage
- Einzelraum-Temperaturregelung
- Hanglage mit unverbaubaren Blick
- Überwiegend bodentiefe Fenster
- Abschließbare Griff-Oliven
- Elektrische Rollläden
- Video-Gegensprechanlage
- Echtholzparkett
- Hochwertige Wand- und Bodenfliesen
- Malervlies auf den Wänden
- Separate Abstellkammer
- Sanitärausstattung von Markenherstellern
- Aufzug in alle Etagen
- Gemeinschaftswaschküche
- Begrünte Außenanlage
- Eigenes Kellerabteil
- Hauseigener Kinderspielplatz
- 8 Tiefgaragenstellplätze
- 2 Garagen-Stellplätze

- Ladestation für Elektrofahrzeuge (optional)
- Fahrradstellplätze

## **Sonstiges**

Das Team von Hirschmann Immobilien begleitet Sie bei der Suche nach einem geeigneten Zuhause. Wir haben für Sie ein großes Angebot an Wohnungen, schauen Sie auch auf unsere Homepage [www.hirschmann-immobilien.de](http://www.hirschmann-immobilien.de). Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gern. Zudem sind wir Ihr Partner und Profi für den Verkauf Ihrer Immobilie. Nutzen Sie jetzt die Chance im überaus günstigen Immobilienmarkt und lassen Sie Ihre Immobilie durch unsere Experten kostenfrei einwerten.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit kompletter Adresse inkl. Ihrer Rufnummer bearbeiten können.

## Lage & Umgebung

45257 Essen - Kupferdreh

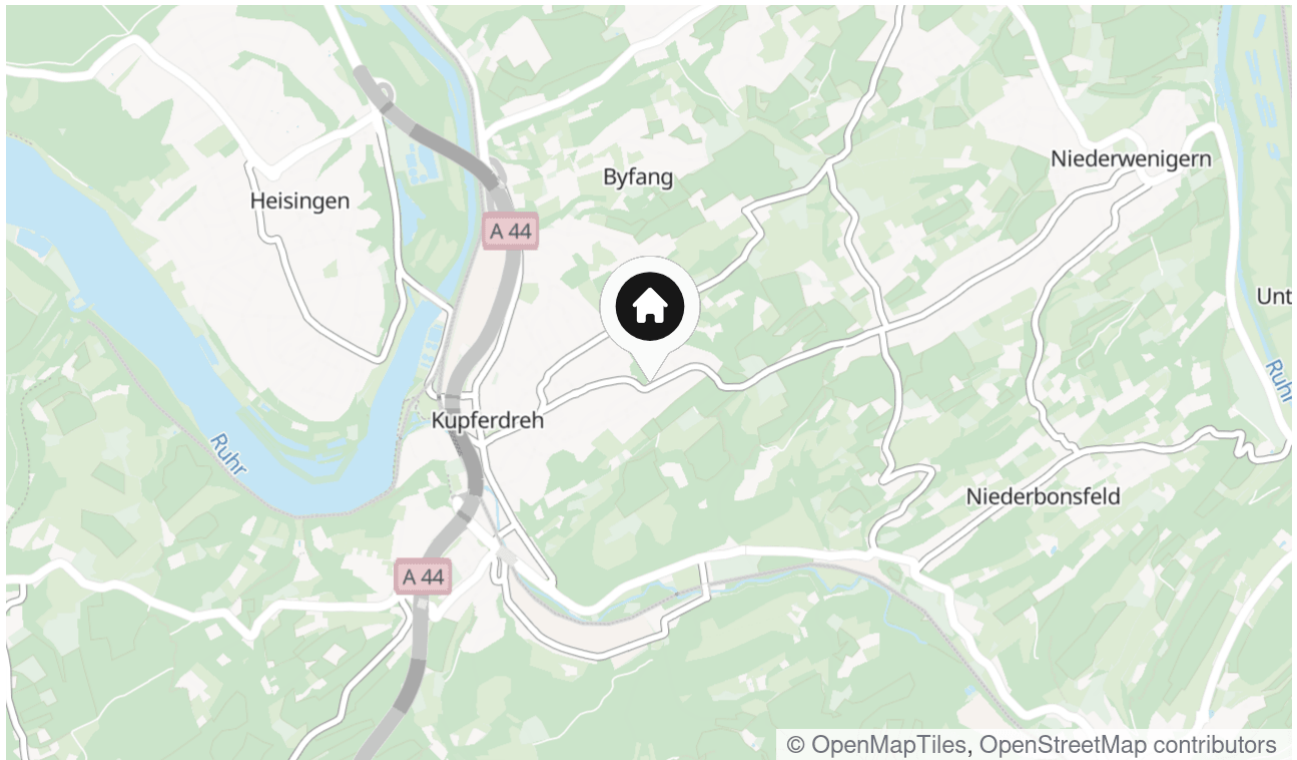
Das attraktive Mehrfamilienhaus liegt in einer beliebten Lage in Essen-Kupferdreh und besticht mit einer außergewöhnlichen Weitsicht. Der Panoramablick über das Ruhrtal und den Baldeneysee sowie die Nähe zur Essener City (15 Minuten) machen Kupferdreh zu einer ansprechenden Wohnlage im Grünen. Dörflicher Charme und Naherholungsgebiete (7 Minuten) inklusive ausgeprägter Wanderwege sowie Radfernrouen erwarten Sie hier.

Doch Kupferdreh punktet nicht nur mit seiner idyllischen Lage: Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. Der Stadtteil verfügt über ein eigenes Krankenhaus, mehrere Arztpraxen und Apotheken, Restaurants sowie beliebte Schulen und Kindergärten. Selbstverständlich sind auch alle Geschäfte des alltäglichen Bedarfs schnell erreichbar. Die meisten befinden sich in dem charmanten und historisch schön erhaltenen Ortskern direkt am Kupferdreher Markt.

Ebenfalls ideal ist die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz:

Ein eigener Bahnhof sowie ein wichtiger Busknotenpunkt befinden sich im Ortskern und der nächste ÖPNV-Anschluss (Buslinie) ist sogar nur rund 150 m vom Haus entfernt. Außerdem erreichen Sie über die nahegelegene Anschlussstelle der Autobahn A 44 quasi das gesamte Ruhrgebiet.

Insgesamt ist die Lage dieses Neubaus ideal für Sie, wenn Sie gerne im Grünen, fernab der Alltagshektik, mit traumhaftem Ausblick wohnen möchten, ohne auf die Annehmlichkeiten des Großstadtlebens zu verzichten.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie





Musterbild



Rückansicht



Objektansicht



Lageplan



Vogelperspektive



Grundriss

## Kontakt

### Hirschmann Immobilien GmbH

Meisenburgstraße 169-173

45133 Essen

Telefon: +49 201 87424370

E-Mail: [heisingen@hirschmann-immobilien.de](mailto:heisingen@hirschmann-immobilien.de)

### Ihr Ansprechpartner

Frau Shary Veldhoen

### Impressum

[www.hirschmann-immobilien.de/impressum/](http://www.hirschmann-immobilien.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.hirschmann-immobilien.de](http://www.hirschmann-immobilien.de)

