



Immobilien-Exposé

Heierbusch 37 - Obergeschoss - WE 5

Objekt-Nr.:
206330_5

Wohnung zum Kauf

in 45133 Essen - Bredeney



Details

Rollstuhlgerecht

Käuferprovision inkl. USt.

keine Käufercourtage

Wohnfläche (ca.) 107,94 m²	Zimmer 4,50	Lage im Objekt (Etage) 1
Anzahl Schlafzimmer 3	Anzahl Badezimmer 2	Anzahl Stellplätze 1
Baujahr 2025	Stellplatzpreis (Tiefgarage) 28.500 €	Tiefgaragenstellplätze 1
Zustand projektiert	Unterkellert Ja	Fahrstuhl Personen

Beschreibung

Inmitten eines exklusiven Neubauprojekts, das höchste Wohnansprüche erfüllt, steht diese letzte 4,5-Zimmer-Familienwohnung zum Verkauf – eine ideale Gelegenheit für Familien, die Wert auf Komfort, Qualität und Nachhaltigkeit legen. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 108 m² bietet diese hochwertige Eigentumswohnung ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse.

Der offene Wohnbereich mit moderner Küche schafft eine einladende Atmosphäre für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Die Wohnung verfügt über ein großes Elternschlafzimmer mit eigener Ankleide und einem stilvollen en suite Badezimmer, das durch Tageslicht erhellt wird und sowohl eine Badewanne als auch eine bodengleiche Dusche bietet. Zwei helle Kinderzimmer bieten genügend Raum für die ganze Familie, während das zusätzliche Kinderbad mit bodengleicher Dusche zusätzlichen Komfort für den Alltag gewährleistet.

Ein Highlight dieser Wohnung ist der ca. 13 m² große Balkon, auf dem Sie entspannte Stunden im Freien verbringen und die idyllische Umgebung genießen können. Für zusätzlichen Stauraum sorgen eine praktische Abstellkammer in der Wohnung sowie ein privates Kellerabteil.

Die Ausstattung der Wohnung überzeugt durch die Verwendung von hochwertigen Materialien und namhaften Herstellern, die Langlebigkeit und Eleganz versprechen. Darüber hinaus sorgt eine umweltfreundliche Erdwärme-Anlage für die Warmwasseraufbereitung und die Fußbodenheizung, was nicht nur zur Nachhaltigkeit beiträgt, sondern auch die Betriebskosten senkt.

Diese Wohnung ist die letzte 4-Raum-Wohnung in diesem herausragenden Neubauprojekt. Insgesamt sind nur noch drei Einheiten verfügbar, da bereits 70% der Wohnungen verkauft sind. Profitieren Sie von der zentralen und dennoch ruhigen Lage: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Parks und eine gute Verkehrsanbindung befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und erfüllen Sie sich den Traum von einer luxuriösen, nachhaltigen Familienwohnung. Kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen zu erhalten – wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause in Bredeney vorzustellen.

Ausstattung

- 4,5 Raum
- ca. 108 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 über Erdwärme
- Fußbodenheizung über Erdwärme
- Echtholzparkettboden
- Bäder und Küche mit Fliesen
- Inkl. Malerarbeiten
- Inkl. Parkett
- Videogegensprechanlage
- Tiefgaragenstellplatz vorbereitet für E-Mobilität
- Sonderwünsche möglich
- Fahrradstellplätze
- Waschküche

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

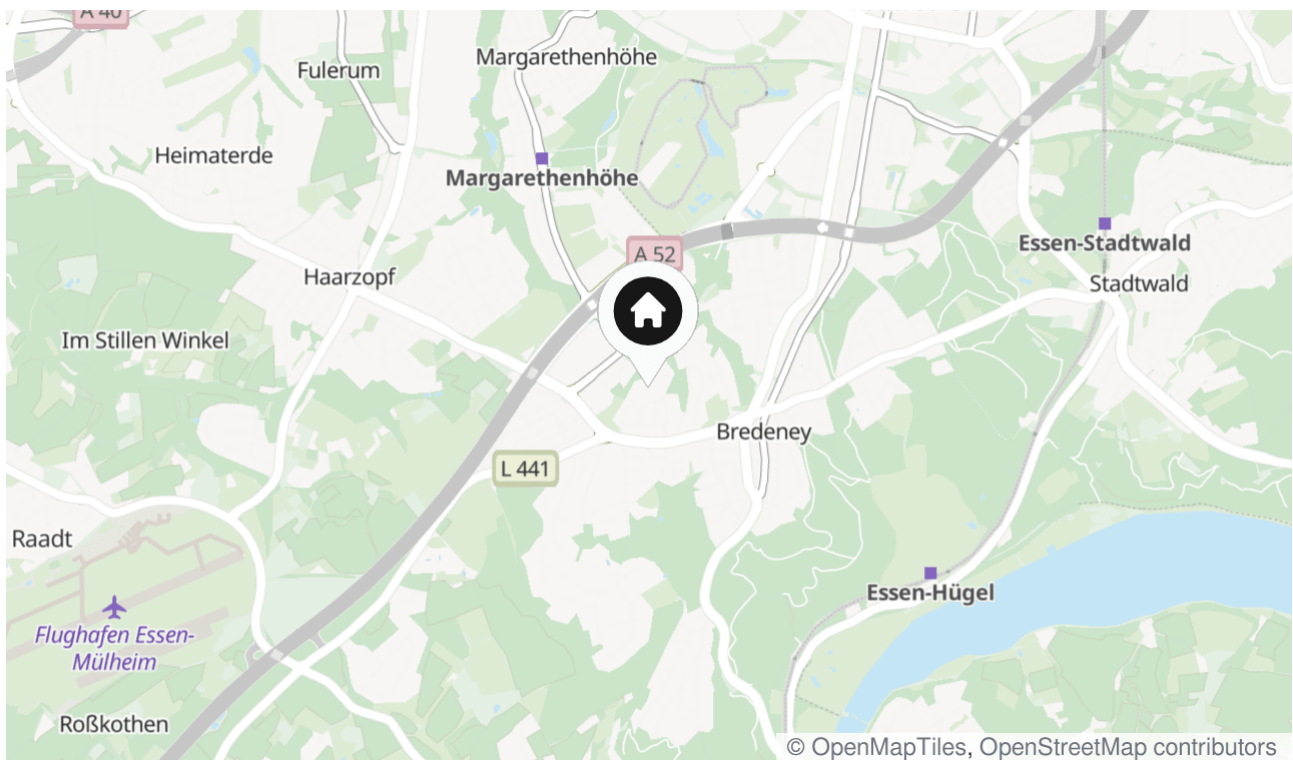
45133 Essen - Bredeney

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



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Beispiel Wohnbereich



Gartenansicht



Straßenansicht

www.Heierbusch-Essen.de

Heierbusch 37
Wohnen und leben in Essen-Bredentey



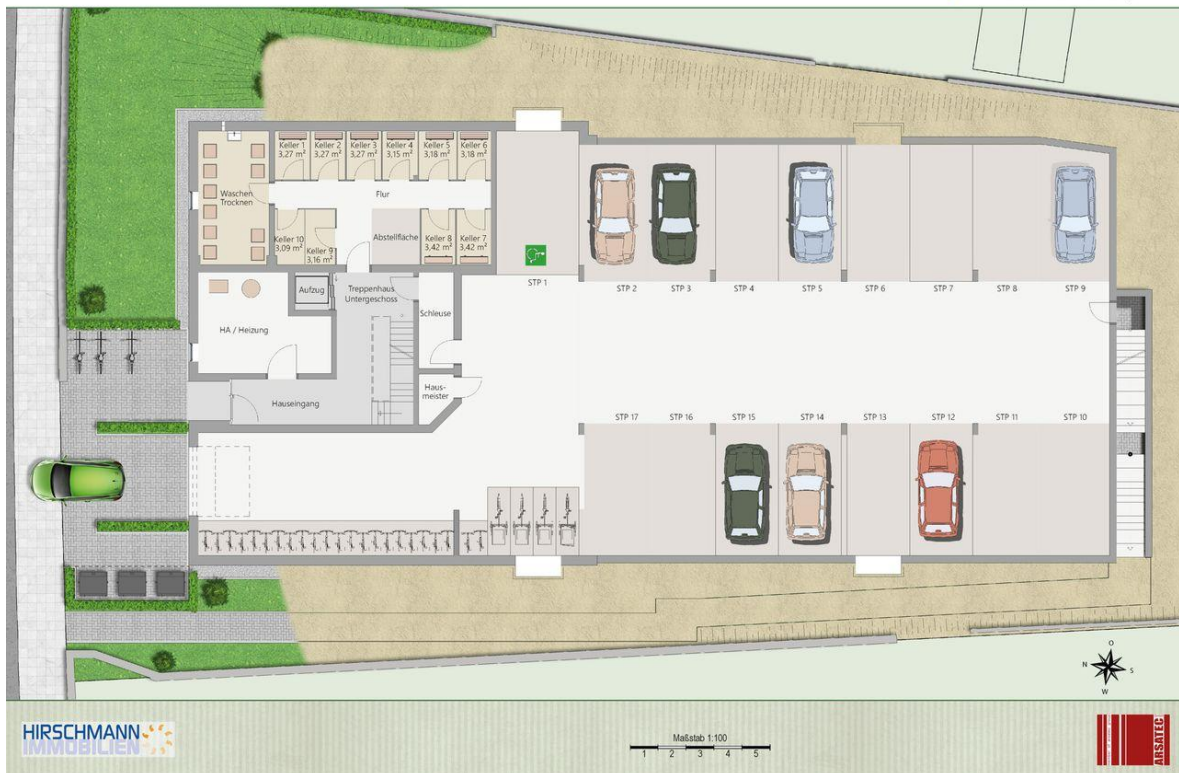
Heierbusch WE5



Beispiel Ankleide

www.Heierbusch-Essen.de

Heierbusch 37
Wohnen und leben in Essen-Breddey



Heierbusch TG-KG

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

