



**Immobilien-Exposé**

**Dahler Höhe 20 - RESERVIERT -  
Wohneinheit 1**

**Objekt-Nr.:**  
**206543\_1**

## Wohnung zum Kauf

in 45239 Essen - Werden



## Details

**Barrierefrei**

Hausgeld

**294 €**

Käuferprovision inkl. USt.

**COURTAGEFREI**

Wohnfläche (ca.)

**97,57 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**3**

Lage im Objekt (Etage)

**0**

Anzahl Schlafzimmer

**2**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl Stellplätze

**11**

Anzahl separate WCs

**1**

Baujahr

**2025**

Stellplatzpreis (Tiefgarage)

**27.000 €**

Tiefgaragenstellplätze

**11**

Zustand

**Erstbezug**

Unterkellert

**Ja**

Fahrstuhl

**Personen**

## Beschreibung

Wohneinheit 1 in der "Dahler Höhe 20" in Essen Werden vereint modernes Design, Komfort und eine hochwertige Ausstattung zu einem Zuhause, das keine Wünsche offenlässt. Diese großzügige 3-Raum-Erdgeschosswohnung bietet auf ca. 98 m<sup>2</sup> eine perfekte Kombination aus zeitgemäßer Architektur, erstklassiger Ausstattung und einer einzigartigen Lage.

Die Wohnung überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept, das modernes Wohnen mit Wohlfühlatmosphäre verbindet. Der helle Wohnbereich ist offen gestaltet und integriert eine moderne Küche, die zum zentralen Treffpunkt für Familie und Freunde wird. Große Fensterfronten sorgen für reichlich Tageslicht und ermöglichen den Zugang zu einem großzügigen Balkon, der ideal für entspannte Stunden im Freien ist.

Das Hauptbadezimmer ist durch seine beeindruckende Größe ein echtes Highlight: Ein Tageslichtbad mit gehobener Ausstattung, das keine Kompromisse macht. Es verfügt über eine großzügige Badewanne, ein Doppelwaschbecken und eine bodengleiche Dusche – eine Wohlfühloase, die jedem Tag einen besonderen Start verleiht. Ergänzt wird die Wohnung durch ein praktisches Gäste-WC und einen separaten Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Die drei Räume sind optimal aufgeteilt: Ein großes Schlafzimmer, ein vielseitig nutzbares zweites Zimmer – ideal als Arbeitszimmer oder Kinderzimmer – und ein großzügiger Wohn-/Essbereich. Durch die barrierefreie Bauweise und die moderne Ausstattung wird maximaler Komfort geboten.

Diese Erdgeschosswohnung bietet die perfekte Verbindung von Privatsphäre und Natur. Der großzügige Balkon lädt ein, die ruhige Lage zu genießen. Die gesamte Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die in Verbindung mit einer Luftwärmepumpe für ein nachhaltiges und angenehmes Wohnklima sorgt.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil, das praktischerweise direkt mit dem Treppenhaus verbunden ist. Ein Stellplatz in der Tiefgarage mit optionaler Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge rundet das Angebot ab. Die gemeinschaftlichen Grünflächen und der Spielplatz hinter dem Gebäude bieten zusätzlich Raum zur Erholung und für Aktivitäten im Freien.

Mit ihrer modernen Ausstattung, der barrierefreien Gestaltung und der ruhigen, naturnahen Lage ist Wohneinheit 1 ein einzigartiger Rückzugsort, der sowohl Singles, Paare als auch Familien begeistert. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause auf der "Dahler Höhe 20"!

## **Ausstattung**

- ruhige Wohnlage am Landschaftsschutzgebiet
- barrierefreie Wohnung
- 3 Raum Erdgeschosswohnung
- ca. 98 m<sup>2</sup>
- ca. 12 m<sup>2</sup> 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 auf gleicher Ebene
- 1 Kellerabteil auf gleicher Ebene
- 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](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.

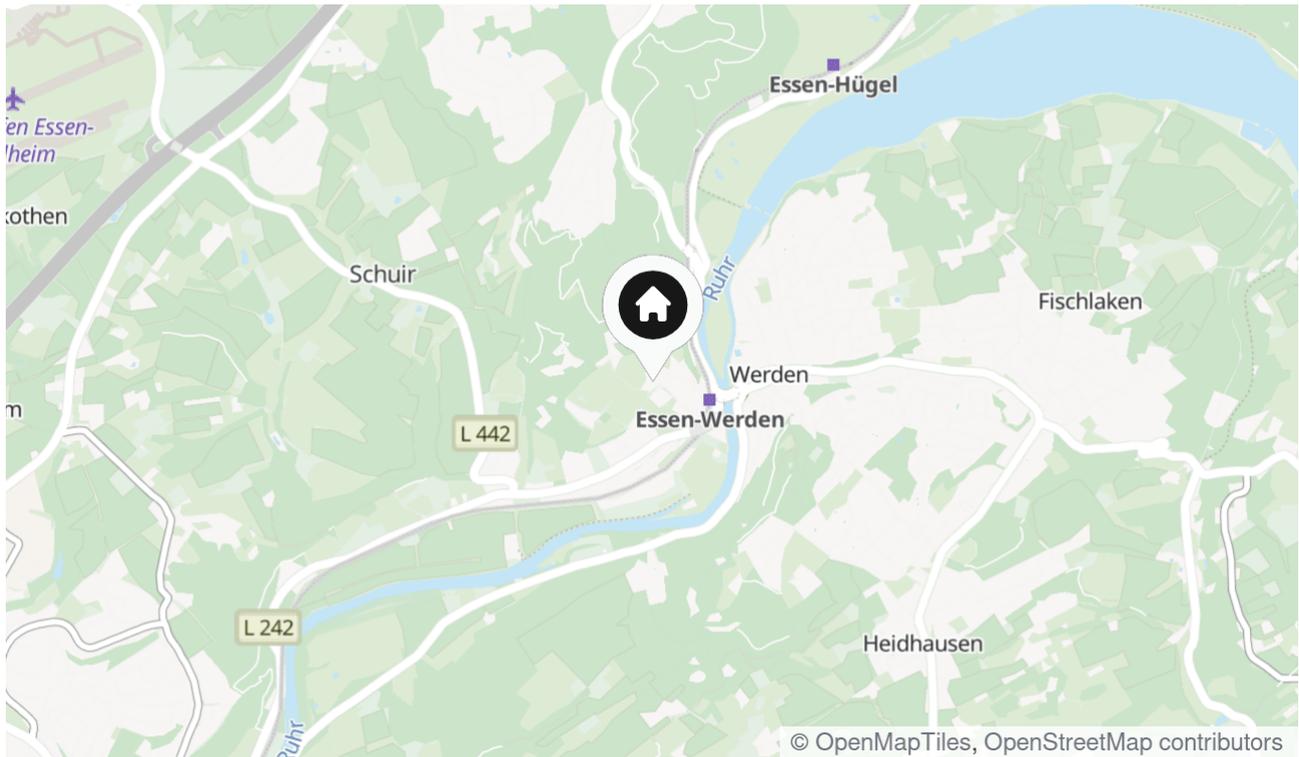
## Lage & Umgebung

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/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart

**luftwp**

Wesentlicher Energieträger

**LUFTWP**

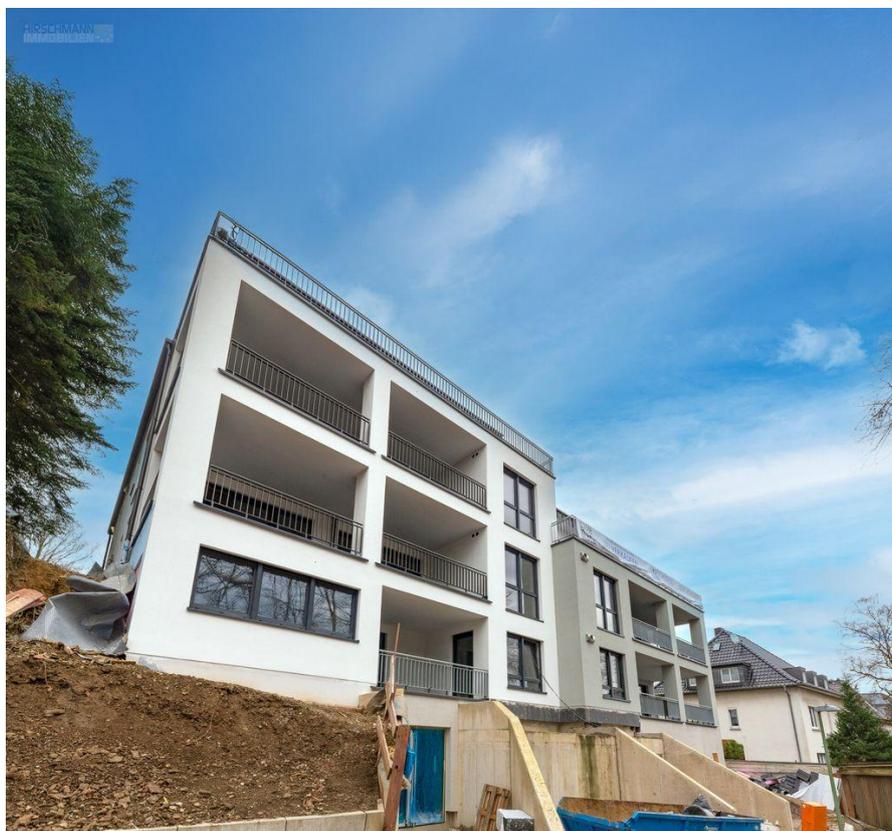
Gültig bis

**23.01.2035**





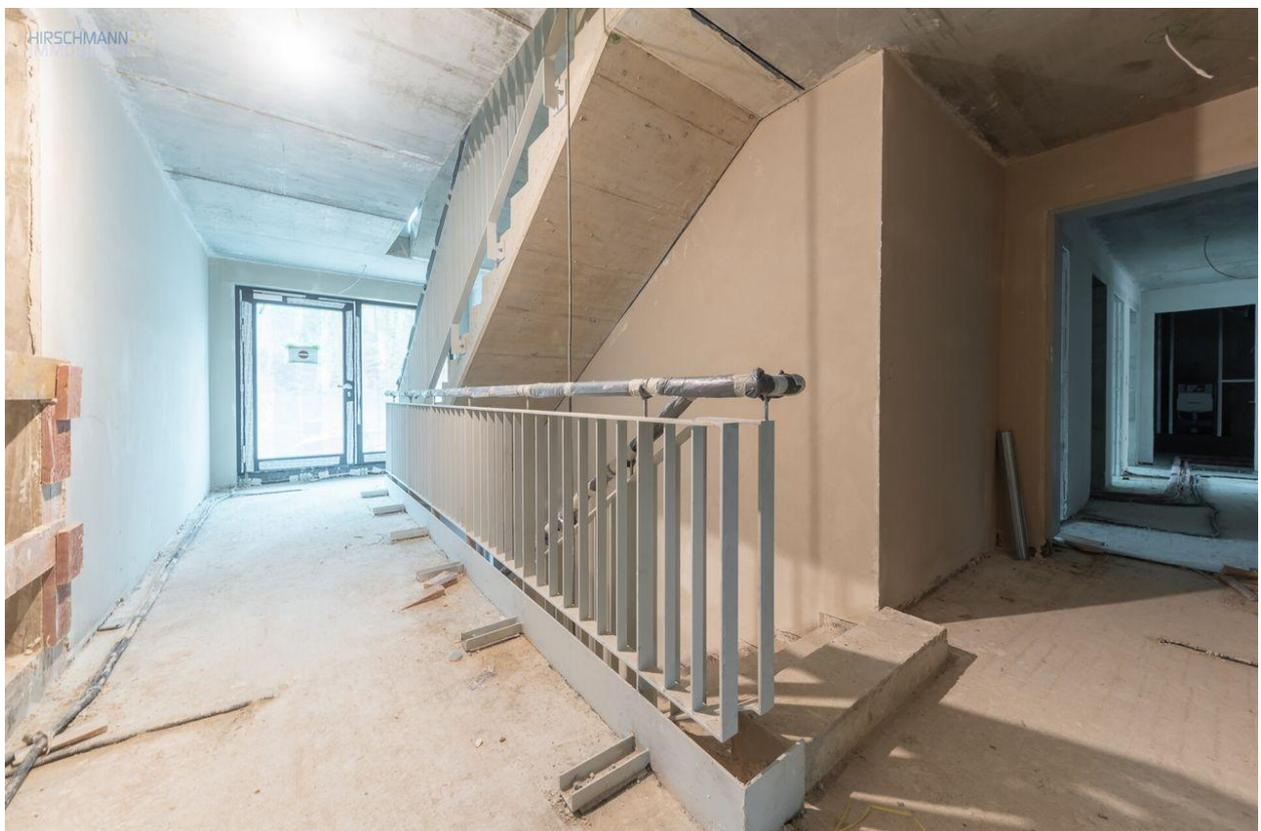
Ansicht Vorne



Ansicht Vorne



Wohnraum



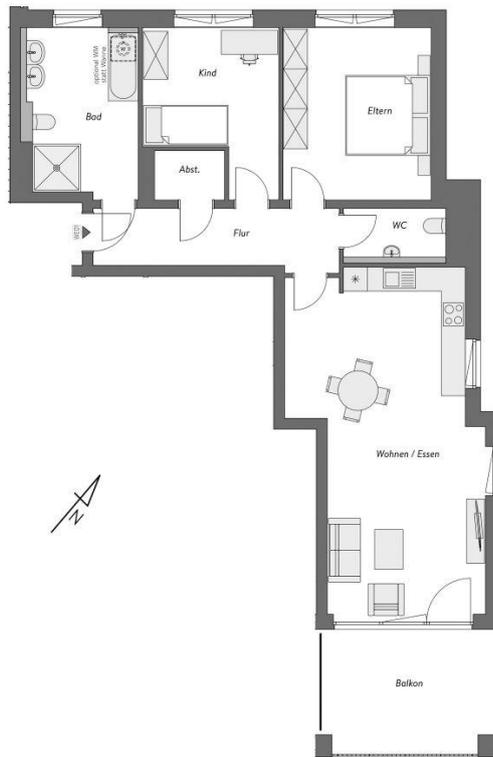
Treppenhaus



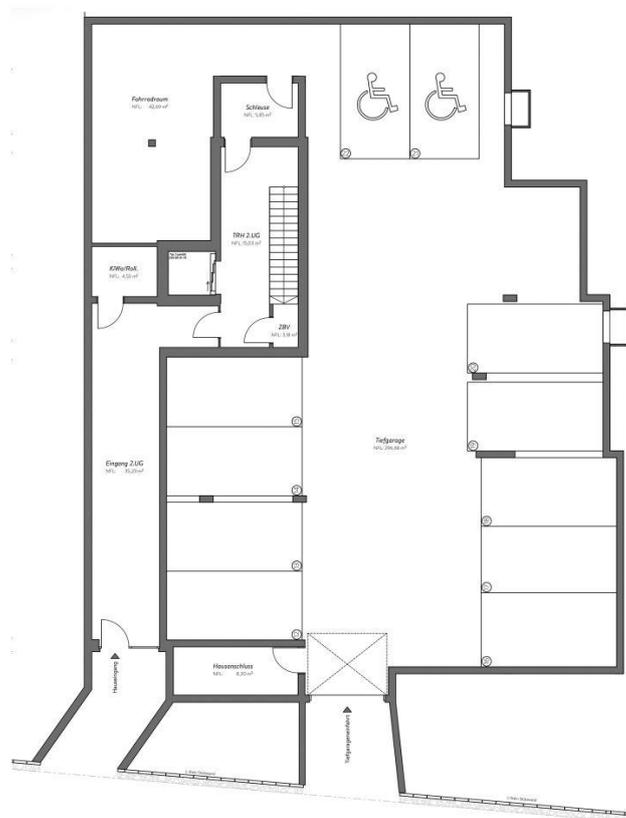
Ansicht Hinten



Neubauprojekt Dahler Höhe 20



Wohnung\_01



Tiefgarage

## 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)

