



**Immobilien-Exposé**

**Dahler Höhe 20 - RESERVIERT -  
Wohneinheit 10**

**Objekt-Nr.:**  
**206543\_10**

## Wohnung zum Kauf

in 45239 Essen - Werden



## Details

**Barrierefrei**

Hausgeld

**282 €**

Käuferprovision inkl. USt.

**COURTAGEFREI**

Wohnfläche (ca.)

**94,33 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**3**

Lage im Objekt (Etage)

**2**

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**

Fahrradstahl

**Personen**

## Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuem Traumzu Hause im Werdener Neubauprojekt "Dahler Höhe 20"! Diese lichtdurchflutete 3-Raum-Wohnung im 2. Obergeschoss überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und ca. 94 m<sup>2</sup>, die sowohl großzügigen Wohnkomfort als auch eine hohe Funktionalität bieten. Sie eignet sich perfekt für Paare, kleine Familien oder all jene, die ein modernes Zuhause mit hochwertiger Ausstattung suchen, in dem sich Wohnen und Wohlfühlen auf elegante Weise verbinden.

Der mit Tageslicht durchflutete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet durch seine offene Gestaltung eine einladende Atmosphäre. Der große Balkon, der direkt vom Wohnbereich zugänglich ist, erweitert den Wohnraum nach außen und bietet einen perfekten Ort für entspannte Stunden im Freien.

Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, die sowohl als Rückzugsorte als auch als Arbeitszimmer oder Kinderzimmer genutzt werden können. Das moderne Tageslichtbadezimmer ist mit einer Badewanne, einer bodengleichen Dusche und hochwertigen Sanitäreinrichtungen ausgestattet - perfekt zum Erholen und Entspannen. Ein zusätzliches Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort und Flexibilität im Alltag.

Ein praktischer Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum und trägt zu einer ordentlichen Raumgestaltung bei. Die gesamte Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die zusammen mit der energieeffizienten Bauweise für ein angenehmes Wohnklima sorgt.

Wohneinheit 10 ist Teil der exklusiven Wohnanlage "Dahler Höhe 20", die mit einer Tiefgarage, optionalen Stellplätzen für Elektrofahrzeuge und gemeinschaftlich genutzten Grünflächen eine hohe Lebensqualität bietet. Der angrenzende Spielplatz und die ruhige Lage machen diese Wohnung zu einem idealen Zuhause für Familien und all diejenigen, die Natur und Stadtleben miteinander verbinden möchten.

Genießen Sie modernen Komfort, viel Platz und eine erstklassige Ausstattung in Wohneinheit 10 – Ihrem neuen Zuhause auf der "Dahler Höhe 20"!

Haben Sie 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 2. OG
- ca. 94 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
- 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](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.

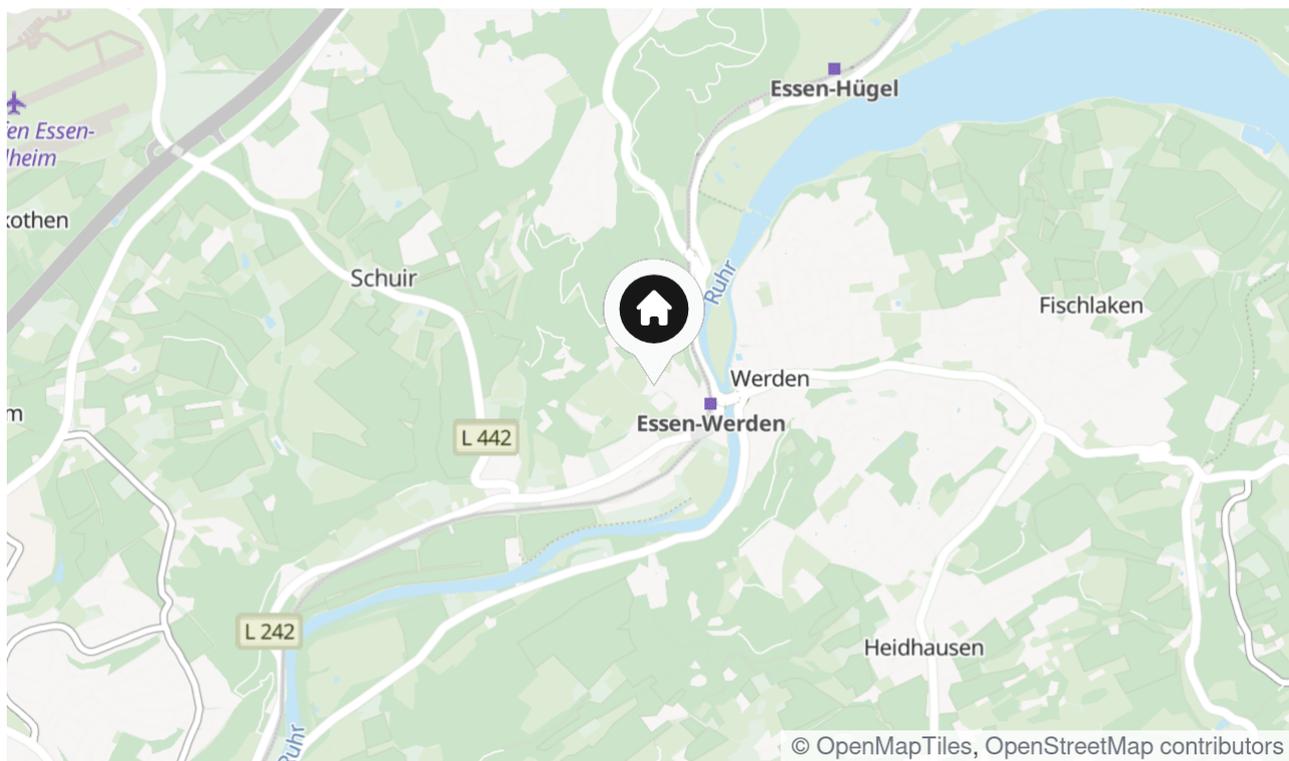
## Lage & Umgebung

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**





Flur



Ansicht Vorne



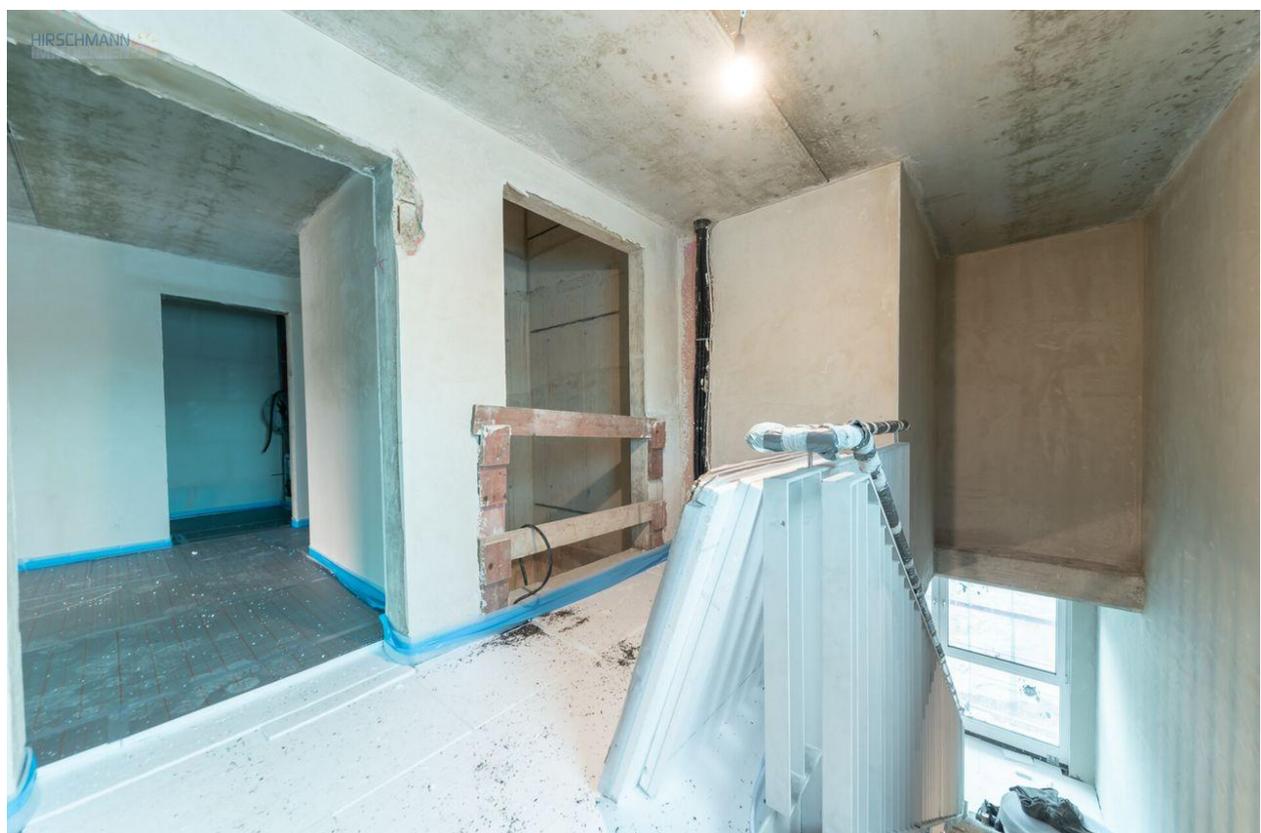
Ansicht Vorne



Dahler Höhe 20



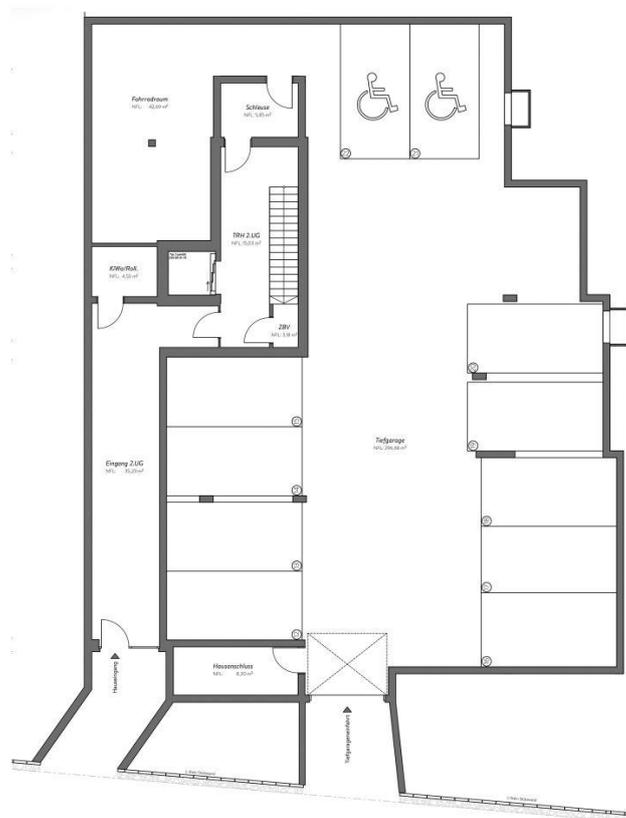
Badezimmer



Wohnungseingang



Wohnung\_10



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)

