



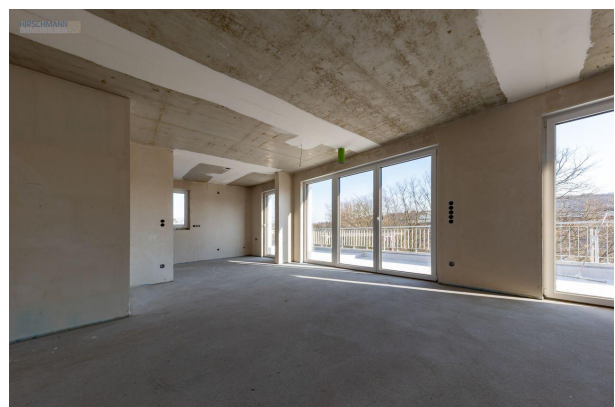
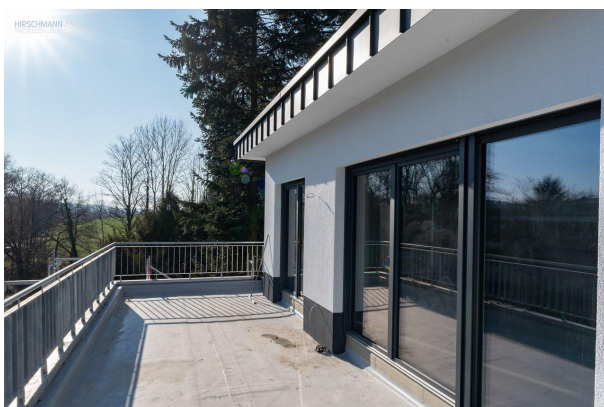
**Immobilien-Exposé**

**Dahler Höhe 20 - RESERVIERT -  
Wohneinheit 11- Penthouse**

**Objekt-Nr.:**  
**206543\_11**

## Wohnung zum Kauf

in 45239 Essen - Werden



## Details

**Barrierefrei**

Hausgeld

**420 €**

Käuferprovision inkl. USt.

**COURTAGEFREI**

Wohnfläche (ca.)

**139,69 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**4**

Lage im Objekt (Etage)

**0**

Anzahl Schlafzimmer

**3**

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

Wohneinheit 11 ist die einzige Penthousewohnung des gesamten Neubauprojekts "Dahler Höhe 20" und allein deshalb schon ein besonderes Highlight. Sie bietet auf ca. 140 m<sup>2</sup> eine außergewöhnliche Kombination aus großzügigem Raumangebot, hochwertiger Ausstattung und exklusivem Design. Diese 4-Raum-Wohnung im obersten Stockwerk hebt sich durch ihre durchdachte Architektur und die beeindruckende Dachterrasse hervor, die den Charakter dieser Wohnung perfekt ergänzt.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit ca. 50 m<sup>2</sup> bildet das Herzstück der Wohnung. Der offene Grundriss sorgt für ein großzügiges Raumgefühl und schafft eine perfekte Basis für modernes Wohnen. Zwei Zugänge zur ca. 32 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse – sowohl aus dem

Wohnbereich als auch aus dem angrenzenden Kochbereich – verbinden den Innenbereich harmonisch mit dem Außenbereich. Die Dachterrasse bietet einen atemberaubenden Ausblick und ist der ideale Ort, um den Tag zu genießen oder zu entspannen.

Das Schlafzimmer sowie die beiden weiteren Zimmer bieten viel Platz für individuelle Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Arbeitszimmer, Kinderzimmer oder Gästezimmer- hier können sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen. Das Tageslichtbadezimmer wird mit einem Doppelwaschtisch, einer Badewanne und einer bodengleichen Dusche ausgestattet, die höchsten Komfort bieten und diesen Raum zu Ihrer persönlichen Wellness Oase entstehen lassen. Zusätzlich steht ein Gäste-WC zur Verfügung, um den Wohnkomfort zu maximieren.

Ein Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum und ermöglicht eine ordentliche und funktionale Raumgestaltung. Die gesamte Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die in Kombination mit der energieeffizienten Bauweise für ein angenehmes Wohnklima sorgt.

Zum Penthouse gehört ein eigenes Kellerabteil, das exklusiv zur Wohnung gehört und weiteren Stauraum bietet.

Wohneinheit 11 bietet nicht nur erstklassige Ausstattung, sondern auch die vielen Annehmlichkeiten der Wohnanlage "Dahler Höhe 20", wie eine Tiefgarage mit optionalen Stellplätzen für Elektrofahrzeuge, einen liebevoll gestalteten Gartenbereich und einen Spielplatz. Die ruhige Lage inmitten der Natur sowie die Nähe zum städtischen Leben machen diese Penthousewohnung zu einem einzigartigen Ort des Wohlfühlens.

Erleben Sie exklusives Wohnen in seiner schönsten Form – in der Wohneinheit 11 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
- 4 Raum Penthousewohnung
- ca. 140 m<sup>2</sup>

- ca. 34 m<sup>2</sup> Dachterrasse
- 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
- Tiefgaragenstellplätze 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





Dachterrasse



Penthouse





Wohnbereich



Badezimmer





Ansicht Vorne



Ansicht Vorne

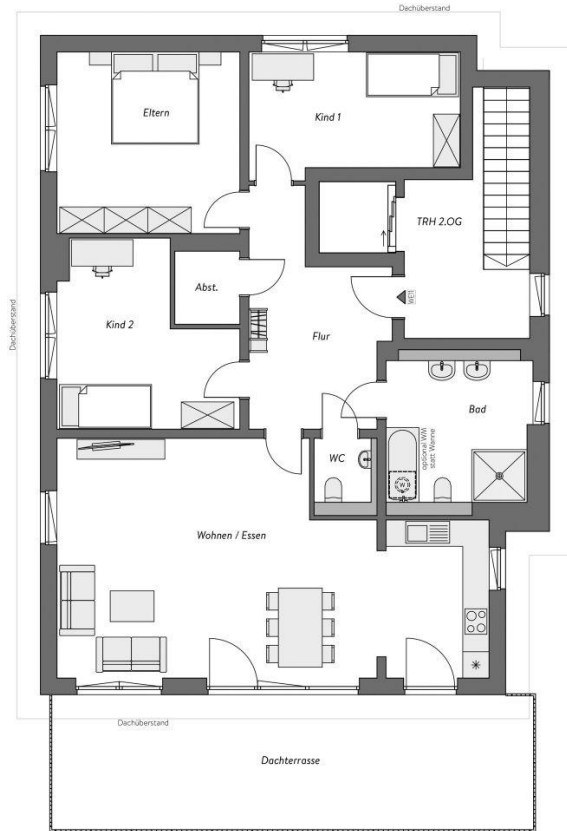




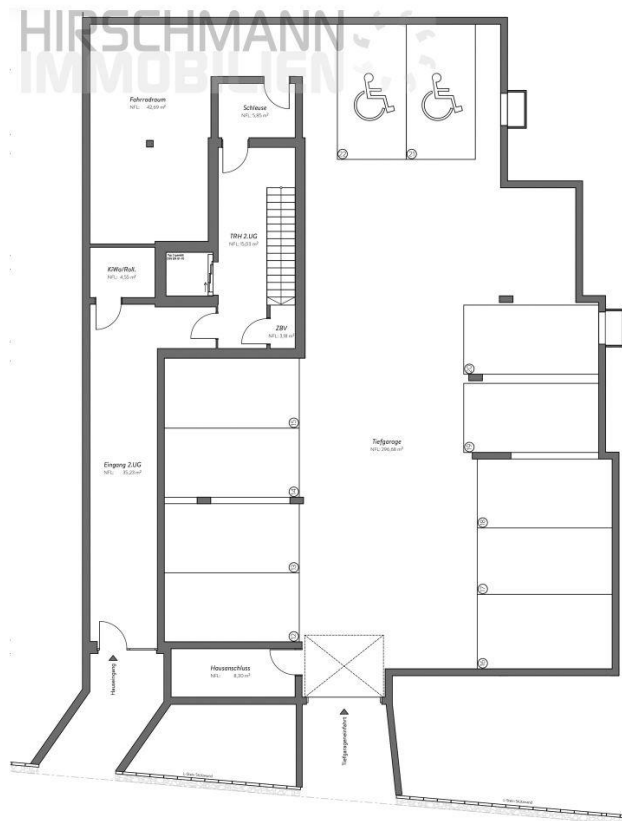
Ansicht Hinten



Dahler Höhe 20



Wohnung\_11



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)

