



**Immobilien-Exposé**

**Dahler Höhe 20 -RESERVIERT-  
Wohneinheit 4**

**Objekt-Nr.:**  
**206543\_4**

## Wohnung zum Kauf

in 45239 Essen - Werden



## Details

**Barrierefrei**

Hausgeld

**294 €**

Käuferprovision inkl. USt.

**COURTAGEFREI**

Wohnfläche (ca.)

**98,66 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**3**

Lage im Objekt (Etage)

**1**

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**

Fahrstuhl

**Personen**

## Beschreibung

Willkommen in der Wohneinheit 4 unseres besonderen Neubauprojektes "Dahler Höhe 20", es erwartet Sie eine großzügige Wohnung im 1. Obergeschoss, die modernes Design mit durchdachtem Komfort verbindet. Auf 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein perfekt abgestimmtes Raumkonzept, das ergänzt durch die hochwertige Ausstattung, eine einladende Atmosphäre schafft und vor Allem überzeugt.

Der weitläufige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Hier genießen Sie viel Platz für Ihre individuellen Einrichtungsideen und verfügen über einen direkten Zugang zum Balkon, der ideal für entspannte Stunden im Freien geeignet ist. Die offene Küche fügt sich nahtlos in den Wohnbereich ein und schafft eine moderne, kommunikative Atmosphäre – perfekt für gemeinsame Kochabende oder gesellige Momente.

Die Wohnung bietet zwei weitere, flexibel nutzbare Räume: Ein großzügiges Schlafzimmer und ein zusätzliches Zimmer, das sich je nach Ihren Bedürfnissen optimal als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer eignet.

Ein weiteres Highlight ist das große Tageslichtbadezimmer, das mit einem Doppelwaschtisch, einer Badewanne und einer bodengleichen Dusche höchsten Ansprüchen gerecht wird. Ein zusätzliches Gäste-WC sorgt für Komfort und Flexibilität im Alltag. Ergänzt wird die Wohnung durch einen praktischen Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Die hochwertige Ausstattung der Wohnung umfasst eine Fußbodenheizung, die in Kombination mit modernster Gebäudetechnik für ein angenehmes Wohnklima sorgt.

Zur Wohnung gehört ebenfalls ein eigenes Kellerabteil, das Ihnen exklusiv zur Verfügung steht, des Weiteren finden Sie auf gleicher Ebene die Gemeinschaftswaschküche. Diese beiden Räumlichkeiten erreichen Sie selbstverständlich über das Treppenhaus oder auch bequem über Ihren Aufzug.

Als Teil des Neubauprojekts "Dahler Höhe 20" profitieren Sie zudem von den vielen Annehmlichkeiten der Wohnanlage. Dazu gehören eine Tiefgarage mit optionalen Stellplätzen für Elektrofahrzeuge, einem liebevoll gestalteten Gemeinschaftsgarten, sowie einem Spielplatz, der Kinder und Erwachsene gleichermaßen begeistert.

Diese schöne 3-Raum-Wohnung ist die perfekte Wahl für alle, die großzügiges Wohnen mit modernem Komfort und naturnaher Umgebung verbinden möchten.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause auf der "Dahler Höhe 20"!

Haben Sie noch 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 1. Obergeschoss
- 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
- 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.

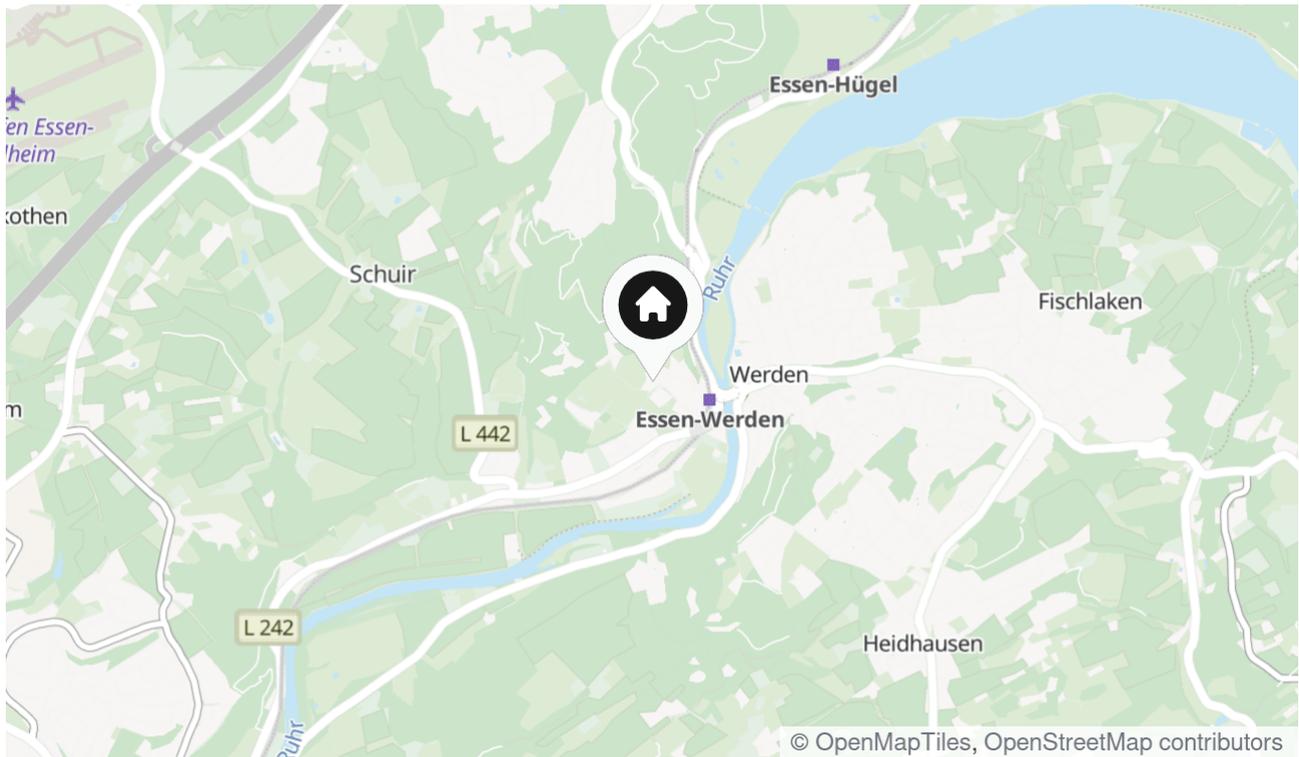
## Lage & Umgebung

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**





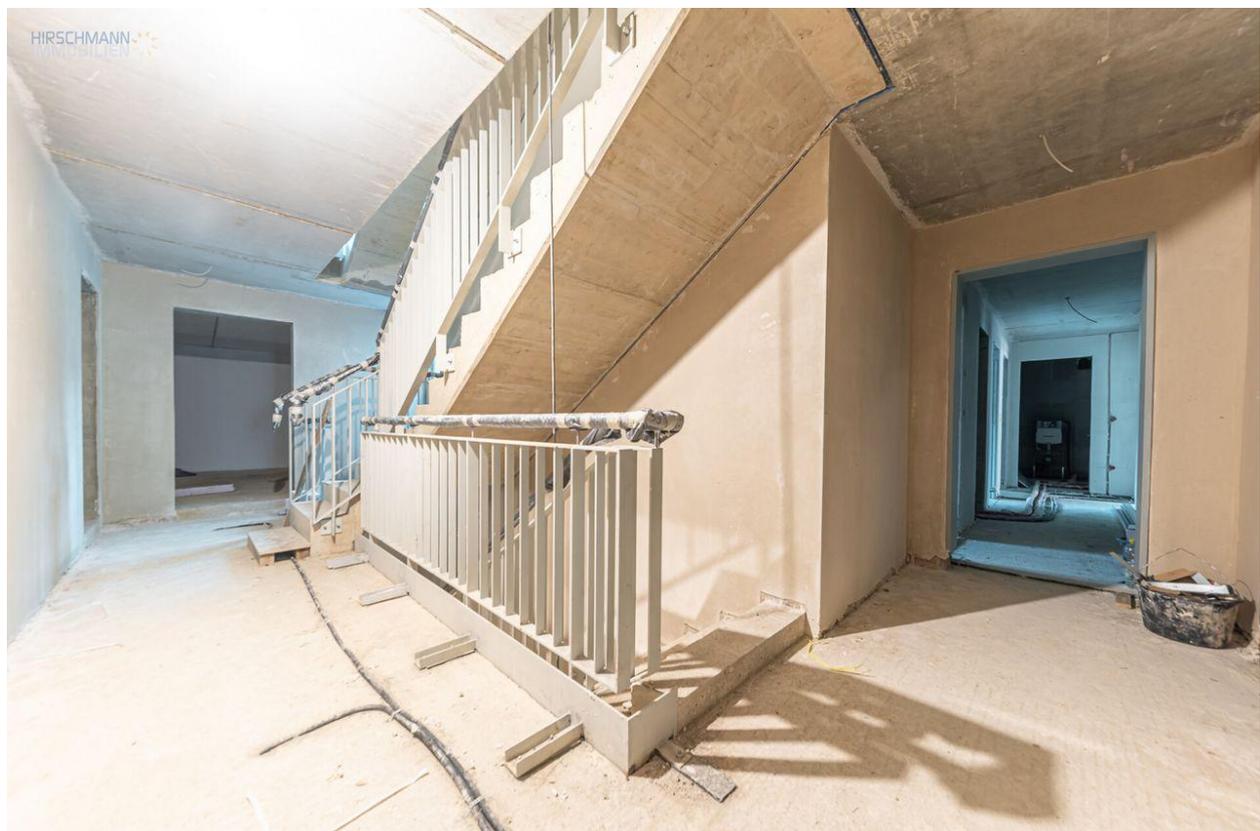
Neubauprojekt Dahler Höhe 20



Dahler Höhe 20



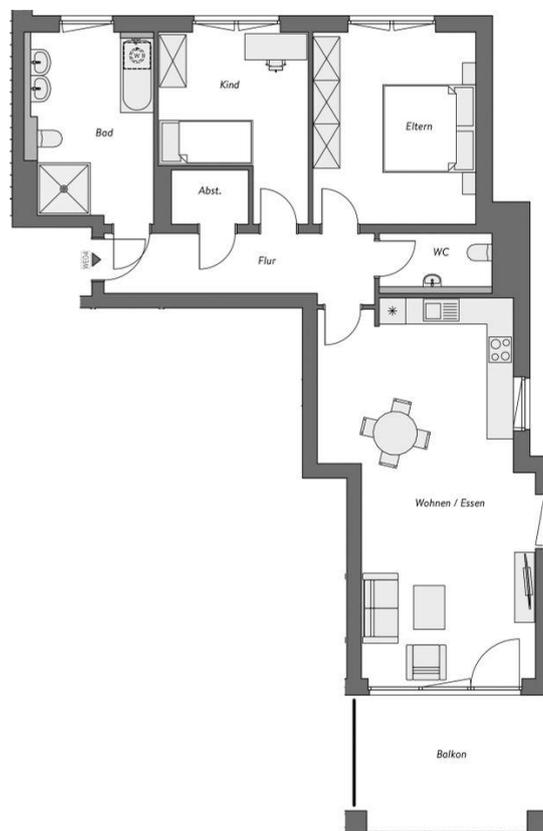
Blick über Essen - Werden



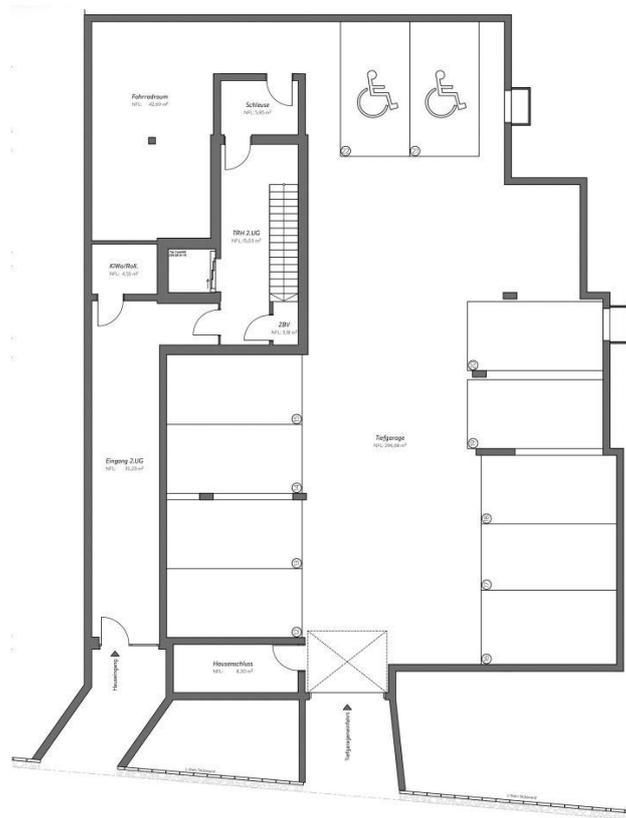
Treppenhaus



Wohnbereich We4



Wohnung\_04



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)

