



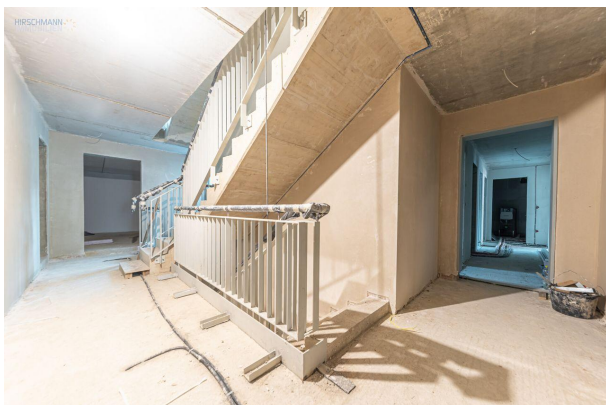
Immobilien-Exposé

Dahler Höhe 20 - Wohneinheit 5

Objekt-Nr.:
206543_5

Wohnung zum Kauf

in 45239 Essen - Werden



Details

Barrierefrei

Hausgeld

216 €

Käuferprovision inkl. USt.

COURTAGEFREI

Wohnfläche (ca.)

71,83 m²

Zimmer

2

Lage im Objekt (Etage)

1

Anzahl Schlafzimmer

1

Anzahl Badezimmer

1

Anzahl Stellplätze

11

Baujahr

2025

Stellplatzpreis (Tiefgarage)

27.000 €

Tiefgaragenstellplätze

11

Zustand

neuwertig

Unterkellert

Ja

Fahrstuhl

Personen

Beschreibung

Entdecken Sie in Wohneinheit 5 ein Zuhause, das durch zeitgemäßes Design, hohen Komfort und eine ruhige Lage überzeugt. Diese durchdachte Wohnung im 1.OG bietet auf ca. 72 m² ein stilvolles Raumkonzept, das sich ideal für Singles oder Paare eignet, die Wert auf ein modernes Wohnumfeld legen.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich ist das Herzstück der Wohnung. Hier schaffen große Fenster eine helle und freundliche Atmosphäre. Die offene Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und lädt zu kulinarischen Genüssen und geselligen Stunden ein. Von hier aus gelangen Sie auf den großen Balkon, der Ihnen einen privaten Rückzugsort im Freien bietet.

Ein komfortables Schlafzimmer ergänzt das Raumangebot und bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Ort der Entspannung. Das barrierefreie Konzept dieses Projekts findet sich im modernen Duschbad wieder, welches mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet wird und Ihnen ebenfalls die Möglichkeit bietet einen optionalen Waschmaschinenanschluss zu erhalten.

Ein eigener Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung und sorgt für praktischen Stauraum. Alle Räume sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die in Verbindung mit modernster Gebäudetechnik ein angenehmes Wohnklima gewährleistet.

Die Wohnung profitiert von allen Annehmlichkeiten der Wohnanlage "Dahler Höhe 20", darunter eine Tiefgarage mit optionalen Stellplätzen für Elektrofahrzeuge sowie liebevoll gestalteten Grünflächen und einem Gemeinschaftsspielplatz.

Wohneinheit 5 verbindet durchdachtes Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine Umgebung nahe dem Landschaftsschutzgebiet.

So bleibt nur zu sagen: Willkommen in 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
- 2 Raum Wohnung im 1.OG
- ca. 72 m²
- ca. 12 m² 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

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

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/(m²*a)

Befeuerungsart

luftwp

Wesentlicher Energieträger

LUFTWP

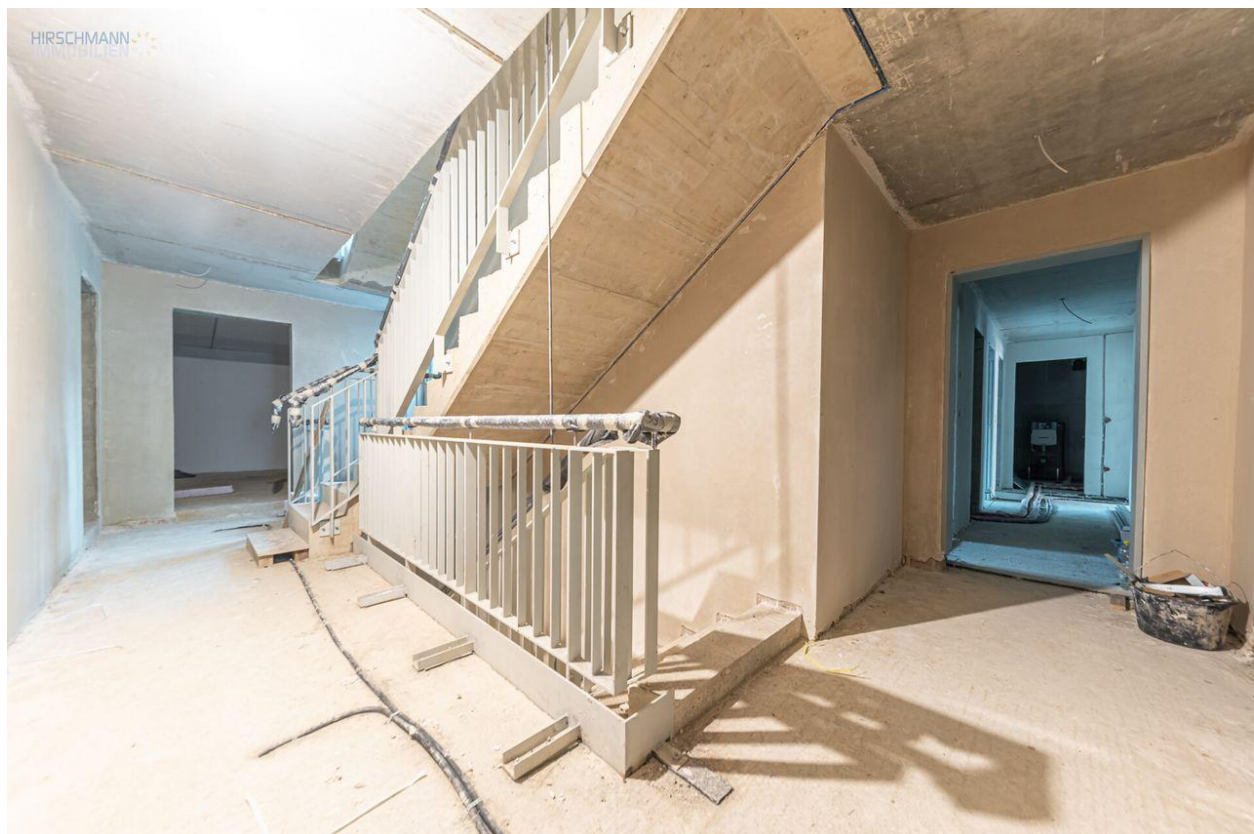
Gültig bis

23.01.2035





Dahler Höhe 20



Treppenhaus



Schlafzimmer



Ansicht Vorne



Ansicht Hinten



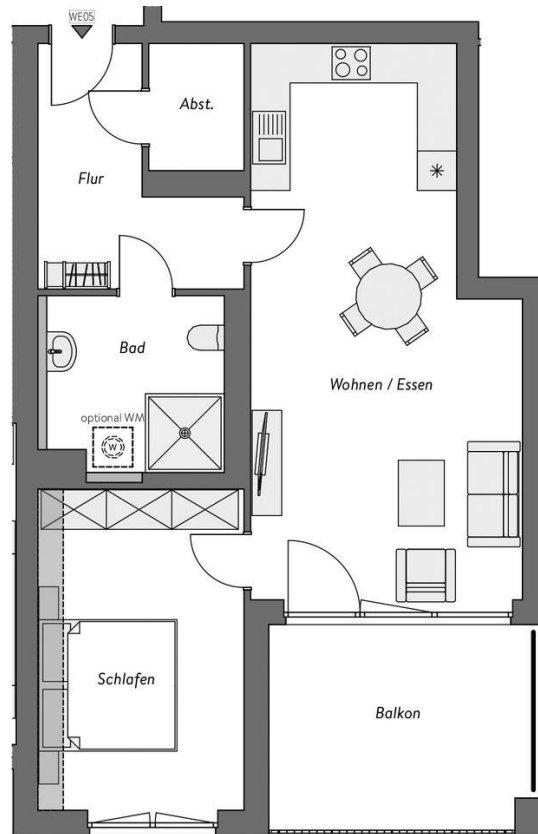
Ansicht Hinten



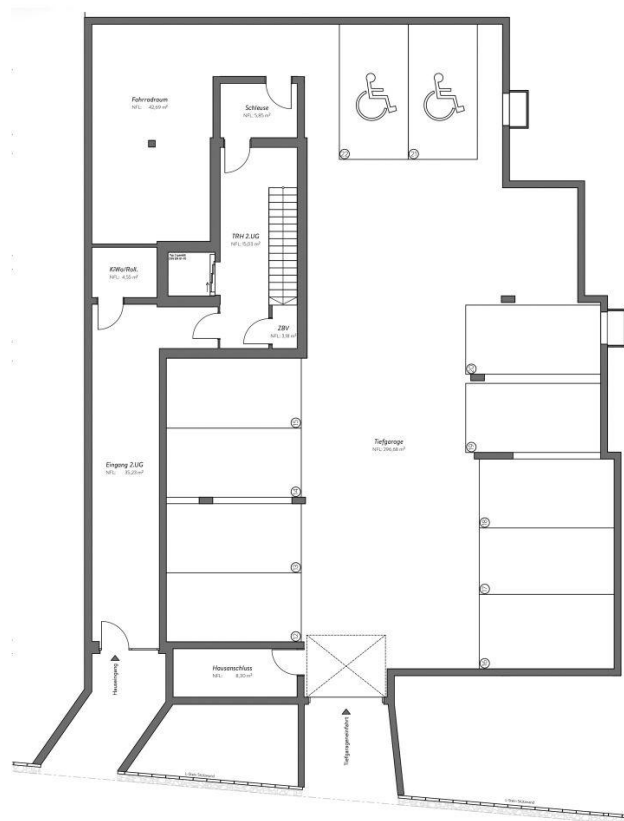
Dahler Höhe 20



Dahler Höhe 20



Wohnung_05



Tiefgarage

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

