

NEUES **WERDEN**

Modernes Wohnen in Essen-Werden



Einzigartiges Wohnen in der
Velberter Straße 74 – 84

Eine dem **Zeitgeist** entsprechende **Wohnqualität**



Die angebotenen Wohnungen befinden sich in einem neu erstellten Ensemble, welches aus vier Einfamilienhäusern sowie drei Mehrfamilienhäusern mit jeweils 8 Wohnungen besteht.

Die lichtdurchfluteten Wohnungen verteilen sich auf vier Wohngeschosse, die über drei Hauseingänge erschlossen werden. Die Wohnungen sind barrierefrei und mit dem Fahrstuhl auch über die Tiefgarage bequem zu erreichen.

Alle Wohnungen verfügen über einen großzügigen Balkon bzw. einen Garten in verschiedenen Erdgeschosswohnungen. Durch die ideale Gebäudestellung sind die auf der Rückseite des Gebäudes liegenden Gärten bzw. Balkone alle nach Süden ausgerichtet.

Die Balkone sind den großzügigen Wohn-/Essbereichen vorgelagert und verfügen über einen direkten barrierefreien Zugang auf die Terrassen/Balkone.

Die Fassade der drei Gebäude ist durch die verschiedenen Höhen und Erker sowie unterschiedliche Materialien zur Velberter Straße hin aufgelockert. Die moderne und großzügige Architektur prägt das attraktive Erscheinungsbild der Immobilie und erfüllt alle Ansprüche an modernes Wohnen. Vom 1-Zimmer-Appartement bis zur 4-Zimmer-Wohnung sind verschiedene Wohnungsgrößen und Grundrisse vorhanden.

Die Wohnungen zeichnen sich durch eine weitläufige Raumgestaltung, große Fensterflächen und tagesbelichtete Badezimmer aus. Sie bieten eine dem Zeitgeist entsprechende Wohnqualität und sind funktional aufgeteilt.

Die Zimmertüren werden auf das hohe Maß von 213,5 cm gesetzt und die Deckenhöhen sind mit über 250 cm bzw. in vielen Wohnungen sogar mit über 260 cm ausgesprochen großzügig. So entsteht ein wohlthuendes Raumgefühl.

Im Untergeschoss befindet sich, neben Kellerräumen für die Wohnungen, die Tiefgarage. Die Stellplätze sind mit wenigstens 2,55 Meter Breite großzügig bemessen. Auch größere Fahrzeuge können bequem abgestellt werden.

Die Ausstattung der Wohnungen ist auf anspruchsvolle Eigentümer ausgerichtet. Die Böden in den Wohnbereichen sind mit Parkett ausgelegt. Die Küche und die Badezimmer sind mit modernen und großformatigen Fliesen belegt. Die Duschen sind bodengleich. Auf den Terrassen bzw. Balkonen ist Bangkirai-Holzbelag verlegt.

Im Sanitärbereich werden ausschließlich Qualitätsprodukte von bekannten Herstellern verwendet.

Die wohnungseigenen Fahrradstellplätze verfügen über Stromanschlüsse für E-Bikes und sind auf den Stromzähler der jeweiligen Wohnung aufgeschaltet.

Für weitere Details zur Ausstattung und Ausführung stellen wir Ihnen gerne die aussagekräftige Baubeschreibung mit allen Details zur Verfügung.

Wesentliche Ausstattungsmerkmale

- Balkone/Terrassen mit Südausrichtung und Gartenblick
- Barrierefrei
- Fahrradstellplätze
- Tiefgarage (mit Hochwasserschott)
- Ladeinfrastruktur (Fahrrad / Auto möglich)
- Aufzug
- Parkettböden mit Fußbodenheizung
- Elektrische Rollläden
- Videosprechanlage
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

Willkommen in Essen-Werden

Der südliche Essener Stadtteil Werden / Fischlaken gehört zu den beliebtesten Wohnvierteln in Essen. Der Wohnraum dort ist begrenzt und Neubauprojekt sehr selten.

Das Objekt liegt im Ortsteil Fischlaken und ist sehr gut sowohl an das regionale und überregionale Straßennetz als auch an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Sowohl die A52 als auch die A44 erreichen Sie in knappen 10 Minuten Fahrzeit. In etwa 15 Minuten Fahrzeit sind Sie in der Essener Innenstadt bzw. am Essener Hauptbahnhof.

Die zahlreichen Freizeitmöglichkeiten im Essener Süden wie Sportvereine (Golf, Wassersport, Fußball usw.), den Baldeneysee, die Ruhr und vieles mehr sind meist nur einige Fahrminuten mit dem Fahrrad oder Auto entfernt.

Die Nahversorgung vor Ort ist ausgezeichnet, so befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt ein großer EDEKA-Markt. Das Werdener Ortszentrum mit zahlreichen Ärzten sowie Geschäften, Restaurants und Cafés ist ebenfalls gut zu Fuß zu erreichen.

Nur gute 100 Meter von der Haustüre entfernt befindet sich bereits die nächste Bushaltestelle. Und auch die S-Bahn-Haltestelle „Essen Werden“ ist mit dem Fahrrad schnell und bequem zu erreichen. Die S-Bahn bringt Sie in rund 10 Minuten in die Essener Innenstadt.

Die Wohnqualität zeichnet sich in dieser Lage insbesondere durch die Nähe zur Ruhr und dem Baldeneysee aus.

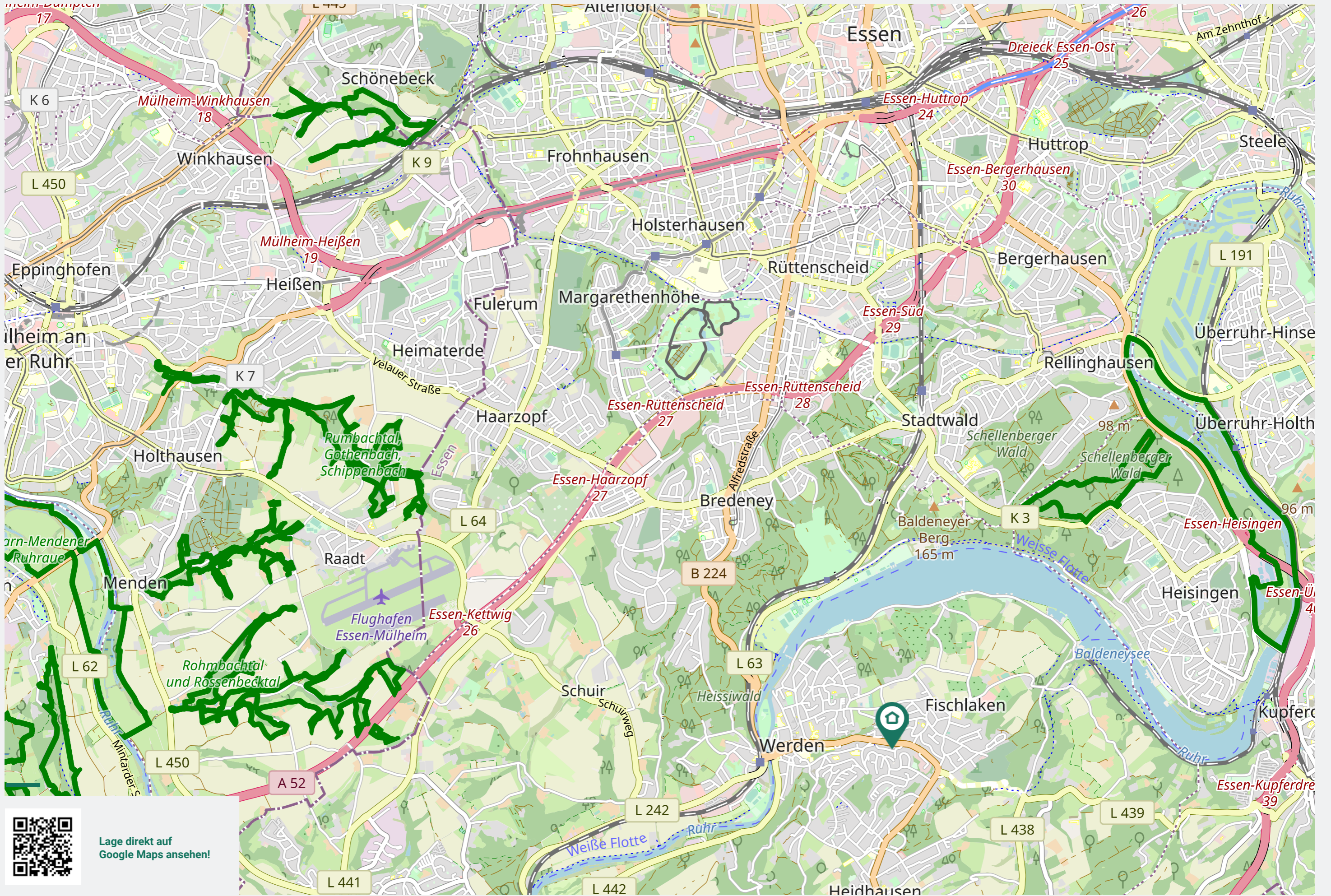
Grundschule und ein Kindergarten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Weiterführende Schulen befinden sich im Ortszentrum von Werden.



Der Baldeneysee und das Ortszentrum befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Foto: Dietwal / Shutterstock.com

Foto: Marc Venema / Shutterstock.com



Lage direkt auf
Google Maps ansehen!

WOHNUNG 01

VELBERTER STRASSE 74 | EG LINKS



WOHNFLÄCHE

40,62 m²

AUFTEILUNG

1 Zimmer, Flur, Duschbad,
Abstellraum, Balkon

WOHNUNG 02

VELBERTER STRASSE 74 | EG RECHTS



WOHNFLÄCHE

78,89 m²

AUFTEILUNG

4 Zimmer, Flur, Duschbad, WC,
Abstellraum, Balkon

WOHNUNG 03

VELBERTER STRASSE 74 | 1.OG. LINKS



WOHNFLÄCHE

111,57 m²

AUFTEILUNG

3 Zimmer, Flur, Duschbad, Wannenbad, Abstellraum, Balkon

WOHNUNG 04

VELBERTER STRASSE 74 | 1.OG. RECHTS



WOHNFLÄCHE

114,52 m²

AUFTEILUNG

4 Zimmer, Flur, Duschbad, WC, Abstellraum, Balkon

WOHNUNG 05

VELBERTER STRASSE 74 | 2.OG. LINKS



WOHNFLÄCHE

111,18 m²

AUFTEILUNG

3 Zimmer, Flur, Duschbad, Wannenbad, Abstellraum, Balkon

WOHNUNG 06

VELBERTER STRASSE 74 | 2.OG. RECHTS



WOHNFLÄCHE

114,74 m²

AUFTEILUNG

4 Zimmer, Flur, Duschbad, Wannenbad, Abstellraum, Balkon

WOHNUNG 07

VELBERTER STRASSE 74 | 3.OG. LINKS



WOHNFLÄCHE

112,79 m²

AUFTEILUNG

3 Zimmer, Flur, Duschbad, Wannenbad, Abstellraum, Balkon

WOHNUNG 08

VELBERTER STRASSE 74 | 3.OG. RECHTS



WOHNFLÄCHE

113,47 m²

AUFTEILUNG

4 Zimmer, Flur, Duschbad, Wannenbad, WC, Abstellraum, Balkon

WOHNUNG 09

VELBERTER STRASSE 76B | EG LINKS



WOHNFLÄCHE
93,28 m²

AUFTEILUNG

2 Zimmer, Flur, Dusch- und Wannenbad,
WC, Abstellraum, Terrasse mit Garten

WOHNUNG 10

VELBERTER STRASSE 76B | EG RECHTS



WOHNFLÄCHE
105,42 m²

AUFTEILUNG

3 Zimmer, Flur, Dusch- und Wannenbad,
WC, Abstellraum, Terrasse mit Garten

WOHNUNG 11

VELBERTER STRASSE 76A | EG LINKS



WOHNFLÄCHE

92,80 m²

AUFTEILUNG

3 Zimmer, Flur, Dusch- und Wannenbad, WC, Abstellraum, Terrasse mit Garten

WOHNUNG 12

VELBERTER STRASSE 76A | EG RECHTS



WOHNFLÄCHE

109,62 m²

AUFTEILUNG

3 Zimmer, Flur, Dusch- und Wannenbad, WC, Abstellraum, Terrasse mit Garten

WOHNUNG 13

VELBERTER STRASSE 76B | 1.OG. LINKS



WOHNFLÄCHE

90,53 m²

AUFTEILUNG

2 Zimmer, Flur, Dusch- und Wannenbad, WC, Abstellraum, Balkon

WOHNUNG 14

VELBERTER STRASSE 76B | 1.OG. RECHTS



WOHNFLÄCHE

104,83 m²

AUFTEILUNG

3 Zimmer, Flur, Dusch- und Wannenbad, WC, Abstellraum, Balkon

WOHNUNG 15

VELBERTER STRASSE 76A | 1.OG. LINKS



WOHNFLÄCHE

91,45 m²

AUFTEILUNG

3 Zimmer, Flur, Dusch- oder Wannenbad, WC, Abstellraum, Balkon

WOHNUNG 16

VELBERTER STRASSE 76A | 1.OG. RECHTS



WOHNFLÄCHE

103,15 m²

AUFTEILUNG

3 Zimmer, Flur, Dusch- und Wannenbad, WC, Abstellraum, Balkon

WOHNUNG 17

VELBERTER STRASSE 76B | 2.OG. LINKS



WOHNFLÄCHE

84,47 m²

AUFTEILUNG

2 Zimmer, Flur, Wannenbad, WC,
Abstellraum, Balkon

WOHNUNG 18

VELBERTER STRASSE 76B | 2.OG. RECHTS



WOHNFLÄCHE

104,94 m²

AUFTEILUNG

3 Zimmer, Flur, Dusch- und Wannenbad, WC,
Abstellraum, Balkon

WOHNUNG 19

VELBERTER STRASSE 76A | 2.OG. LINKS



WOHNFLÄCHE

91,45 m²

AUFTEILUNG

3 Zimmer, Flur, Duschbad, WC,
Abstellraum, Balkon

WOHNUNG 20

VELBERTER STRASSE 76A | 2.OG. RECHTS



WOHNFLÄCHE

103,14 m²

AUFTEILUNG

3 Zimmer, Flur, Dusch- und
Wannenbad, WC, Abstellraum,
Balkon

WOHNUNG 21

VELBERTER STRASSE 76B | 3.OG. LINKS



WOHNFLÄCHE

72,51 m²

AUFTEILUNG

2 Zimmer, Flur, Dusch- und Wannenbad, WC, Balkon

WOHNUNG 22

VELBERTER STRASSE 76B | 3.OG. RECHTS



WOHNFLÄCHE

104,93 m²

AUFTEILUNG

3 Zimmer, Flur, Dusch- und Wannenbad, WC, Abstellraum, Balkon

WOHNUNG 23

VELBERTER STRASSE 76A | 3.OG. LINKS



WOHNFLÄCHE

91,43 m²

AUFTEILUNG

3 Zimmer, Flur, Duschbad, WC,
Abstellraum, Balkon

WOHNUNG 24

VELBERTER STRASSE 76A | 3.OG. RECHTS



WOHNFLÄCHE

103,10 m²

AUFTEILUNG

3 Zimmer, Flur, Dusch- und Wannenbad,
WC, Abstellraum, Balkon

Unsere Einfamilienhäuser

Die angebotenen Einfamilienreihenhäuser befinden sich in einem neu erstellten Ensemble, welches aus vier Einfamilienhäusern sowie drei Mehrfamilienhäusern mit jeweils acht Wohnungen besteht.



Die Einfamilienhäuser liegen in zweiter Reihe. Sie sind ruhig gelegen und zugleich zentral und verkehrsgünstig angebunden.

Sie betreten das 2-geschossige Haus über ein repräsentatives Entree, in dem Sie entspannt Ihre Gäste empfangen können, und Platz für die Garderobe einer Familie bietet.

Der offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich ist durch seine natürliche Belichtung von zwei Seiten ausgesprochen hell und bietet ein großzügiges Wohnerlebnis. Der Kochbereich ist geschickt zurückgenommen, sodass Sie die Wohlfühlatmosphäre im Wohnbereich entspannt genießen können.

Die große Fensterfront zu dem nach Süden ausgerichteten Garten lässt sich vollständig öffnen. So schließt sich im Sommer die Terrasse und der Garten als Erweiterung der Wohnfläche an.

Der Garten hat eine angenehme Größe mit hohem Erholungs- und Nutzwert und ist dabei doch so bemessen, dass er nicht zur Last fällt. Es bieten sich viele Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Aufteilung.

Der weitere Wohnraum im Erdgeschoß eignet sich ausgezeichnet als Kinderzimmer, Home-Office oder Gästezimmer, da die Wohntage zusätzlich durch ein modernes Duschbad mit WC ergänzt wird.

Im Obergeschoss befindet sich neben dem großen Schlafzimmer ein weiteres Kinderzimmer. Durch den idealen Zuschnitt des Schlafzimmers lässt sich dort problemlos ein begehrter Kleiderschrank integrieren. Das Familienbad verfügt sowohl über eine Badewanne als auch eine Dusche.

Das Haus ist vollständig unterkellert, womit Ihnen weitere vier Räume mit umfangreichen Funktionsflächen zur Verfügung stehen. Neben dem erhöhten Maschinenfundament für Waschmaschine und Trockner ist auch ein Handwaschbecken vorhanden.

Über den direkten Zugang zur Tiefgarage erreichen Sie bequem ihren Stellplatz. Dieser kann mit einer Wallbox ergänzt werden. Die Ausstattung des Hauses ist auf anspruchsvolle Eigentümer ausgerichtet. Die Böden in den Wohnbereichen sind mit Parkett ausgelegt.

Die Küche und die Badezimmer sind mit modernen und großformatigen Fliesen belegt. Die Duschen sind bodengleich.

Im Sanitärbereich werden ausschließlich Qualitätsprodukte von bekannten Herstellern verwendet. Die Zimmertüren werden auf das hohe Maß von 213,5 cm gesetzt und die Deckenhöhen sind mit über 260 cm ausgesprochen großzügig. So entsteht ein wohltuendes Raumgefühl.



ERDGESCHOSS

WOHNFLÄCHE

138,50 m²

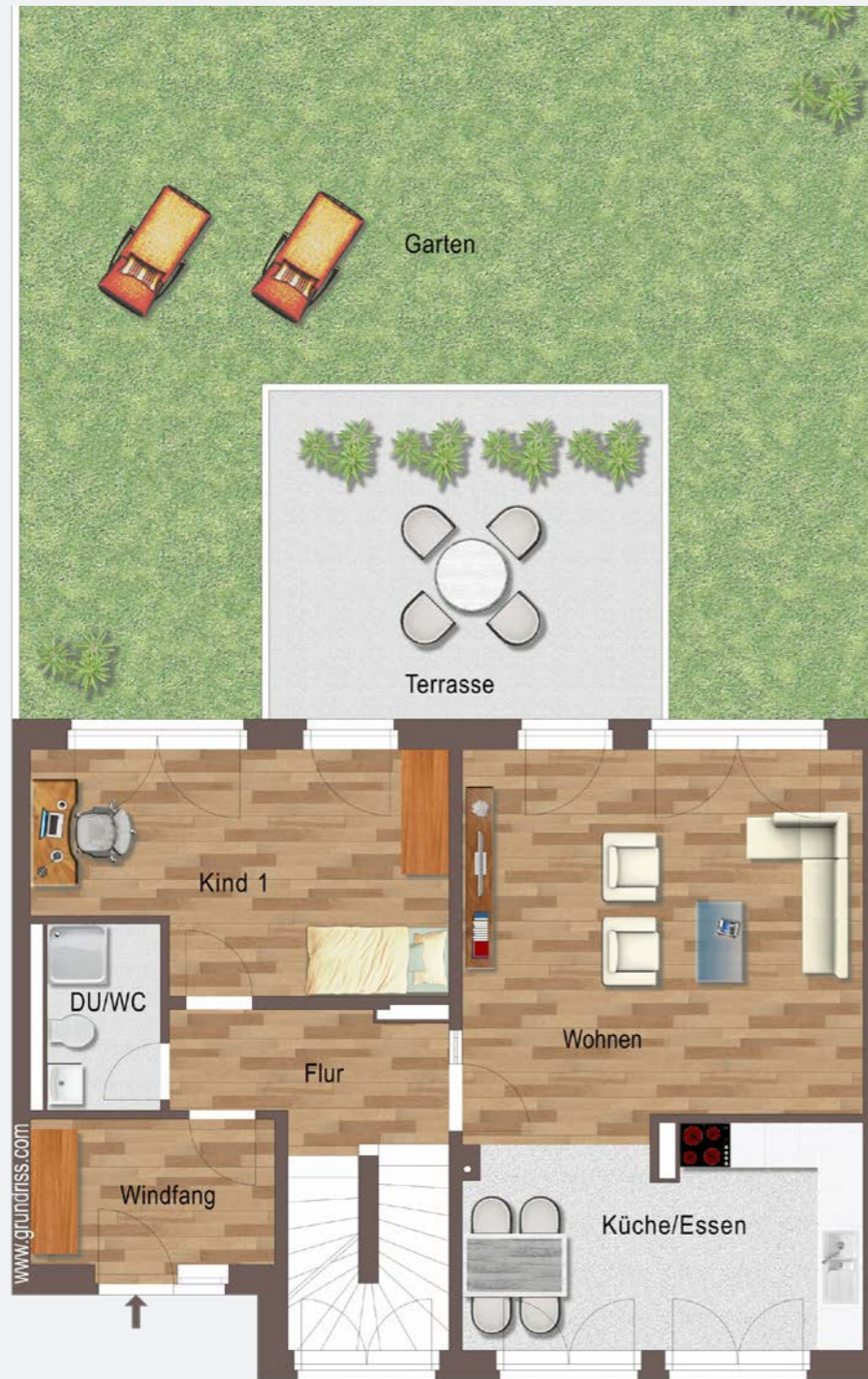
AUFTEILUNG

4 Zimmer, Küche, Flur, Duschbad,
Wannenbad, Keller, Garten

OBERGESCHOSS



KELLERGESCHOSS



ERDGESCHOSS

WOHNFLÄCHE

136,02 m²

AUFTEILUNG

4 Zimmer, Küche, Flur, Duschbad,
Wannenbad, Keller, Garten

OBERGESCHOSS



KELLERGESCHOSS

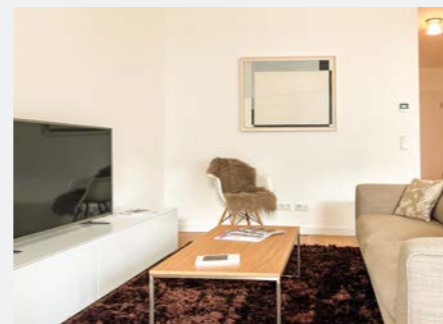
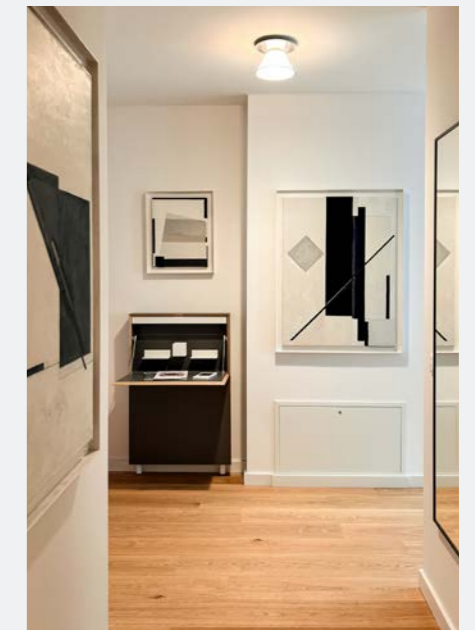
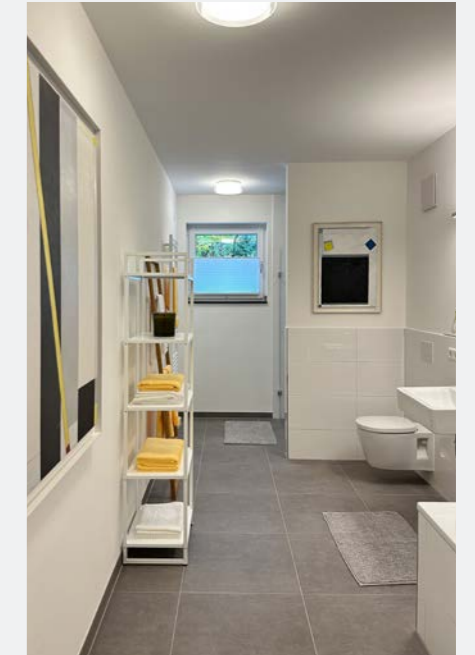
DER BAUTRÄGER

Erfahrung die sich für Sie auszahlt

Das Objekt wird von der HOPF-Gruppe aus Essen realisiert. Der alteingesessene und erfahrene Bauträger und Quartiersentwickler hat schon zahlreiche attraktive Immobilien erstellt. Die Objekte zeichnen sich neben der ansprechenden und zeitlosen Architektur durch eine solide und hochwertige Ausstattung aus.

Durch die langjährige partnerschaftliche Zusammenarbeit mit etablierten Handwerksbetrieben aus der Region erhalten Sie ein Höchstmaß an Qualität. Die HOPF-Gruppe hat sich bewusst bei der Planung gegen das Bauen mit einem Generalunternehmer und für eine Einzelvergabe bei den Gewerken entschieden, um Ihnen als Erwerbern ein bestmögliches Ergebnis in Art und Ausführung zu garantieren.

Gerne benennen wir Ihnen Referenzobjekte der HOPF-Gruppe.



Jetzt unverbindlich einen **Beratungstermin ausmachen!**

Wir freuen uns, Sie in unserer Musterwohnung begrüßen zu dürfen. Vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Besichtigungstermin in Essen-Werden.

Rufen Sie uns an oder melden Sie sich per Mail, unsere Mitarbeiter beraten und informieren Sie gerne!

KONTAKT

www.neueswerden.de
info@neueswerden.de

0201 - 858 90 90 6

MUSTERWOHNUNG

Velberter Straße 76b, EG rechts
45239 Essen – Werden

