# EIN ZUHAUSE MIT GRANDIOSEM WEITBLICK

**NEUBAU VON 10 ATTRAKTIVEN EIGENTUMSWOHNUNGEN**

Kamillusweg 50 in 45239 Essen-Heidhausen

# Willkommen in Heidhausen. Natur pur und nahe am Leben.

Heidhausen bietet eine ideale Kombination aus Nähe zum Bergischen Land und eine perfekte Anbindung an Essen-Werden, das mit seinen netten Geschäften, Boutiquen, Restaurants und Cafés ein ganz besonderes Lebensgefühl bietet. In Heidhausen und Werden findet man alles zum Leben Notwendige. Geprägt von der Folkwang Musikschule finden Sie in der Nachbarschaft ein interessantes Angebot musischer Darbietungen. Auch die Villa Hügel mit ihren spektakulären Ausstellungen ist nicht weit entfernt.

Besonders die reizvolle Kombination aus Urbanität und Naturnähe mit weitläufigen Grün- und Erholungsflächen rund um den beliebten, fußläufig zu erreichenden Baldeneysee, macht die Vorzüge dieser Gegend aus. In nur wenigen Schritten gelangen Sie in die Natur. Wasser- und Radsportfreunde kommen hier absolut auf ihre Kosten. Zugleich erreichen Sie mit dem PKW oder den öffentlichen Verkehrsmitteln in kürzester Zeit die Essener und Velberter Innenstadt, auch Wuppertal und Düsseldorf sind nicht weit.

Ihren täglichen Bedarf können Sie bequem in Heidhausen decken. Das angrenzende Werden bietet beste Schulen, weitere Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie für jeden Geschmack und eine abwechslungsreiche Abendgestaltung in direkter Nähe zu Ihrem neuen Zuhause.

RATHAUS

# Ihr Fenster ins Bergische Land.

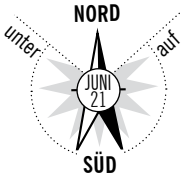
Die sonnigen Wohnungen befinden sich in einem Mehrfamilienhaus mit nur 10 Wohneinheiten in bevorzugter, exklusiver Wohnlage. Sie können von den Terrassen und Balkonen einen unverbauten Blick ins Grüne genießen. Die familiäre, intime Atmosphäre einer Wohngemeinschaft finden Sie in dieser ruhigen Straße. Diese wird nur von den Anwohnern befahren und endet in einer Sackgasse. Am Ende der Straße finden Sie einen direkten Spazierweg zum Baldeneysee.

Geprägt wird das Umfeld des Hauses von Ein/Zweifamilien- und vereinzelten Mehrfamilienhäusern. Die schöne Lage macht das Wohnen an diesem Ort zu etwas ganz Besonderem.

Dabei sein und ganz für sich – so können Sie die absolute Traumlage definieren. Gemeint ist eine familienfreundliche Umgebung, bei gleichzeitiger Ruhe und Abgeschlossenheit in dem eigenen „Zuhause-Glück" mit guter Infrastruktur. Hier wird diese Vorstellung in vollem Umfang erfüllt. Kinder haben hier Vorfahrt!
In unmittelbarer Nähe finden Sie Kindergärten, Schulen, die Universität für Künste sowie Ärzte, Apotheken und Krankenhäuser. Sie genießen die Vorzüge dieser ruhigen Lage und können dennoch in kurzer Entfernung an verschiedenen Aktivitäten teilnehmen – ideal für den stressfreien Familienalltag.

Neben dem hohen Freizeitwert erfüllt insbesondere die hervorragende Infrastruktur der nahen Werdener Altstadt und die gute Anbindung an die Essener Innenstadt alle Wünsche nach Wohnen und Leben in einer anspruchsvollen Umgebung.

- Sehenswürdigkeit
- Haltestelle
- Bäcker
- Tennisplatz
- Arzt / Apotheke
- Restaurant
- Grundschule
- Blumengeschäft
- Park / Wanderweg
- Spiel- / Sportplatz



# Die Vorzüge eines modernen Mehrfamilienhauses: ruhig, familiär, altersgerecht, komfortabel!

Für Ihren neuen Wohlfühlplatz erhält dieses Mehrfamilienhaus zehn lichtverwöhnte Neubau-Eigentumswohnungen. Verteilt auf drei Ebenen bieten wir Ihnen stilvolle Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 85 m² bis 131 m². Die Wohneinheiten verfügen über 3,5 bis 4,5 repräsentative Räume. Das ganze Haus wird zeitgemäß, energieeffizient und umweltbewusst errichtet. Durch die Hanglage des Grundstücks haben auch die Erdgeschosswohnungen eine schöne Fernsicht.

Wählen Sie aus den nachfolgenden Grundrissen Ihre Lieblings-Wohneinheit.

Sowohl Familien als auch Singles und Paaren wird durch die individuelle und moderne Grundrissgestaltung ein attraktives Wohnen geboten. Natürlich eignen sich die Wohnungen nicht nur für den Eigenbedarf, sondern auch als Kapitalanlage.

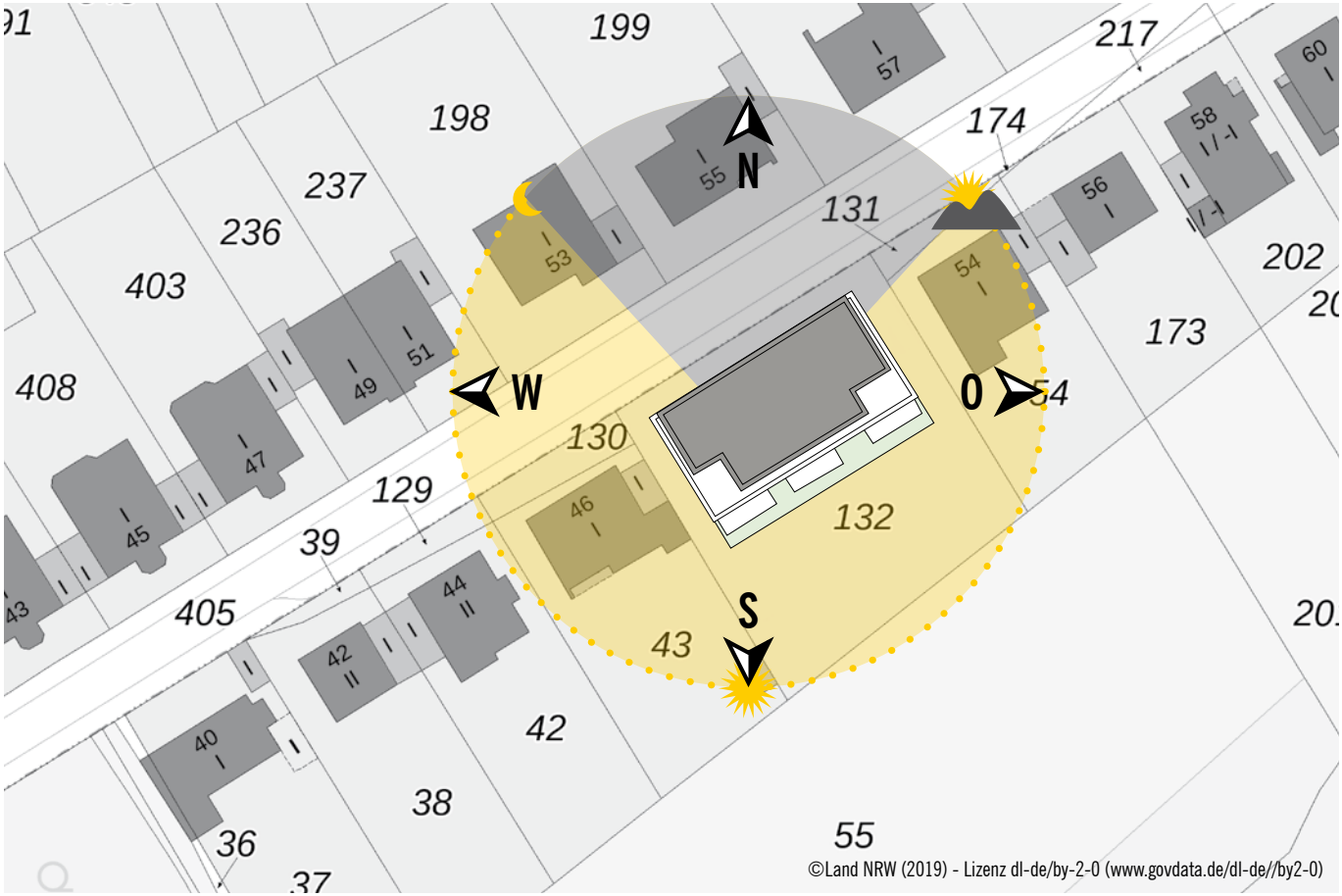
Genießen Sie nach einem langen Tag an einem geborgenen Sonnenplatz den Abend und wählen Sie zwischen großen Terrassen mit Garten (Alleinnutzung), ruhigen Balkonen und Dachterrassen mit grandiosem Weitblick.

Der moderne Lift bis ins Penthouse, sowie eine großzügige Tiefgarage runden dieses gut durchdachte Wohnkonzept ab.

**Ausstattung auf einen Blick:**

- Altersgerecht und schlüsselfertig
- Balkone und Terrassen an allen Wohnungen in Süd-Ausrichtung
- Fußbodenheizung
- Echtholzparkett bzw. edle Steinzeugfliesen
- Bäder in gehobener Marken-Ausstattung
- Lift in alle Ebenen
- elektrische Rollläden an allen Fenstern
- Großzügige Tiefgaragenstellplätze
- Gegensprechanlage mit Videoüberwachung
- Heizung: Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Unterstützung einer Gasbrennwerttherme

# FLURPLAN MIT GEPLANTER BAUMASSNAHME




SONNENVERLAUF 21. JUNI 2020

# SEITENANSICHT OST

# VORDERANSICHT

# RÜCKANSICHT

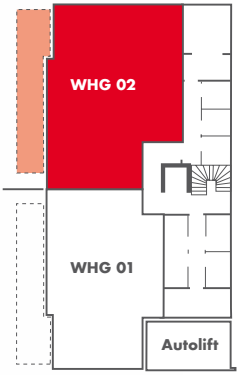
## WHG 01
GARTENGESCHOSS

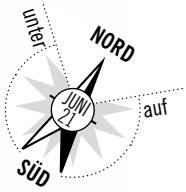
| 3,5-RAUM WOHNUNG | | |
|---|---|---|
| A.F. | ca. | 1,91 m² |
| A.R. | ca. | 1,91 m² |
| ARBEIT | ca. | 10,04 m² |
| BAD | ca. | 6,18 m² |
| DIELE | ca. | 7,43 m² |

| | | |
|---|---|---|
| FLUR | ca. | 5,53 m² |
| SCHLAFEN | ca. | 14,50 m² |
| WC | ca. | 1,80 m² |
| WOHNEN / ESSEN / KOCHEN | ca. | 38,68 m² |
| TERRASSE (gesamt 33,00 m²) | ca. | 16,50 m² |

**GESAMT**
**ca. 104,48 m²**

## WHG 02
GARTENGESCHOSS



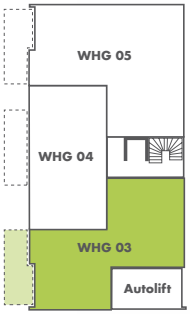



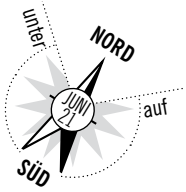

| 4,5-RAUM WOHNUNG | | |
|---|---|---|
| A.F. | ca. | 1,91 m² |
| A.R. | ca. | 1,96 m² |
| A.R. | ca. | 2,16 m² |
| ARBEIT | ca. | 10,04 m² |
| BAD | ca. | 6,03 m² |
| DIELE | ca. | 4,80 m² |

| | | |
|---|---|---|
| DUSCHE/WC | ca. | 3,11 m² |
| FLUR | ca. | 5,79 m² |
| KIND | ca. | 14,79 m² |
| SCHLAFEN | ca. | 14,50 m² |
| WOHNEN / ESSEN / KOCHEN | ca. | 41,02 m² |
| TERRASSE (gesamt 33,98 m²) | ca. | 16,99 m² |

**GESAMT**
**ca. 123,10 m²**

## WHG 03
ERDGESCHOSS



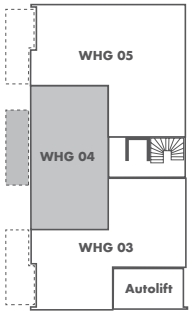


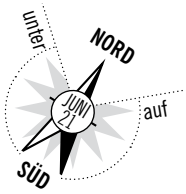

| 3,5-RAUM WOHNUNG | | |
|---|---|---|
| A.R. | ca. | 1,53 m² |
| ARBEIT | ca. | 9,23 m² |
| BAD | ca. | 6,64 m² |
| DIELE | ca. | 8,41 m² |

| | | |
|---|---|---|
| SCHLAFEN | ca. | 14,84 m² |
| WC | ca. | 4,39 m² |
| WOHNEN / ESSEN / KOCHEN | ca. | 38,87 m² |
| BALKON (gesamt 14,62 m²) | ca. | 7,31 m² |

**GESAMT**
**ca. 91,22 m²**

## WHG 04
ERDGESCHOSS



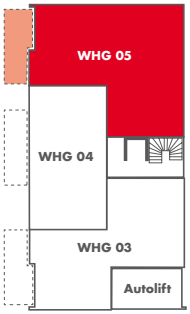



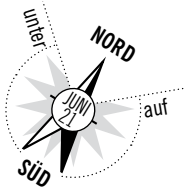

| 3,5-RAUM WOHNUNG | | |
|---|---|---|
| A.F. | ca. | 0,89 m² |
| A.R. | ca. | 5,31 m² |
| BAD | ca. | 6,53 m² |
| DIELE | ca. | 6,86 m² |

| | | |
|---|---|---|
| KIND | ca. | 10,43 m² |
| SCHLAFEN | ca. | 16,12 m² |
| WOHNEN / ESSEN / KOCHEN | ca. | 32,30 m² |
| BALKON (gesamt 12,94 m²) | ca. | 6,47 m² |

**GESAMT**
**ca. 84,91 m²**

## WHG 05
ERDGESCHOSS



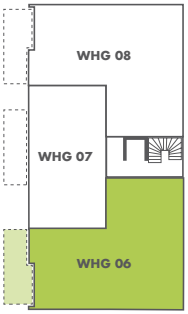
**4,5-RAUM WOHNUNG**

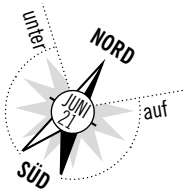
| | | |
|---|---|---|
| A.R. | ca. | 1,53 m² |
| BAD | ca. | 7,20 m² |
| DIELE | ca. | 11,32 m² |
| DUSCHE/WC | ca. | 3,99 m² |
| KIND | ca. | 13,06 m² |

| | | |
|---|---|---|
| KIND/GAST | ca. | 11,47 m² |
| SCHLAFEN/ANKLEIDE | ca. | 20,98 m² |
| WOHNEN / ESSEN / KOCHEN | ca. | 41,48 m² |
| BALKON (gesamt 14,62 m²) | ca. | 7,31 m² |

**GESAMT**
**ca. 118,34 m²**

## WHG 06
1. OBERGESCHOSS



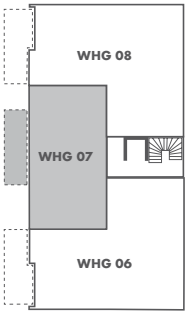



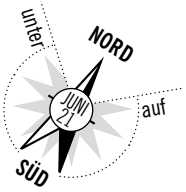

| 4,5-RAUM WOHNUNG | | |
|---|---|---|
| A.R. | ca. | 1,53 m² |
| BAD | ca. | 7,08 m² |
| DIELE | ca. | 11,32 m² |
| DUSCHE/WC | ca. | 3,78 m² |

| | | |
|---|---|---|
| KIND | ca. | 11,47 m² |
| KIND/GAST | ca. | 13,35 m² |
| SCHLAFEN/ANKLEIDE | ca. | 18,65 m² |
| WOHNEN / ESSEN / KOCHEN | ca. | 38,87 m² |
| BALKON (gesamt 14,62 m²) | ca. | 7,31 m² |

**GESAMT**
**ca. 113,36 m²**

## WHG 07
1. OBERGESCHOSS



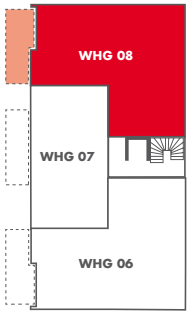



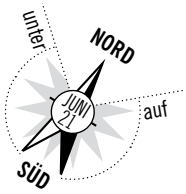
| 3,5-RAUM WOHNUNG | | |
|---|---|---|
| A.F. | ca. | 0,89 m² |
| A.R. | ca. | 5,31 m² |
| BAD | ca. | 6,53 m² |
| DIELE | ca. | 6,86 m² |

| | | |
|---|---|---|
| KIND | ca. | 10,43 m² |
| SCHLAFEN | ca. | 16,12 m² |
| WOHNEN / ESSEN / KOCHEN | ca. | 32,30 m² |
| BALKON (gesamt 12,94 m²) | ca. | 6,47 m² |

**GESAMT**
**ca. 84,91 m²**

## WHG 08
1. OBERGESCHOSS



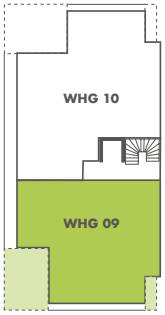



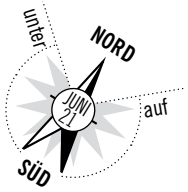

| 4,5-RAUM WOHNUNG | | |
|---|---|---|
| A.R. | ca. | 1,53 m² |
| BAD | ca. | 7,08 m² |
| DIELE | ca. | 11,32 m² |
| DUSCHE/WC | ca. | 3,99 m² |

| | | |
|---|---|---|
| KIND | ca. | 13,06 m² |
| KIND/GAST | ca. | 11,47 m² |
| SCHLAFEN/ANKLEIDE | ca. | 20,98 m² |
| WOHNEN / ESSEN / KOCHEN | ca. | 41,48 m² |
| BALKON (gesamt 14,62 m²) | ca. | 7,31 m² |

**GESAMT**
**ca. 118,22 m²**

## WHG 09
STAFFELGESCHOSS



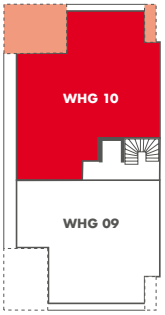



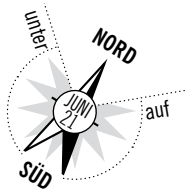
| 4,5-RAUM WOHNUNG | | |
|---|---|---|
| A.R. | ca. | 2,05 m² |
| AUSTRITT | ca. | 1,15 m² |
| BAD | ca. | 6,92 m² |
| DIELE | ca. | 8,23 m² |
| KIND | ca. | 11,26 m² |

| | | |
|---|---|---|
| KIND/GAST | ca. | 11,26 m² |
| SCHLAFEN | ca. | 18,33 m² |
| WC | ca. | 2,48 m² |
| WOHNEN / ESSEN / KOCHEN | ca. | 35,64 m² |
| DACHTERRASSE (gesamt 19,48 m²) | ca. | 9,74 m² |

**GESAMT**
**ca. 107,06 m²**

## WHG 10
STAFFELGESCHOSS



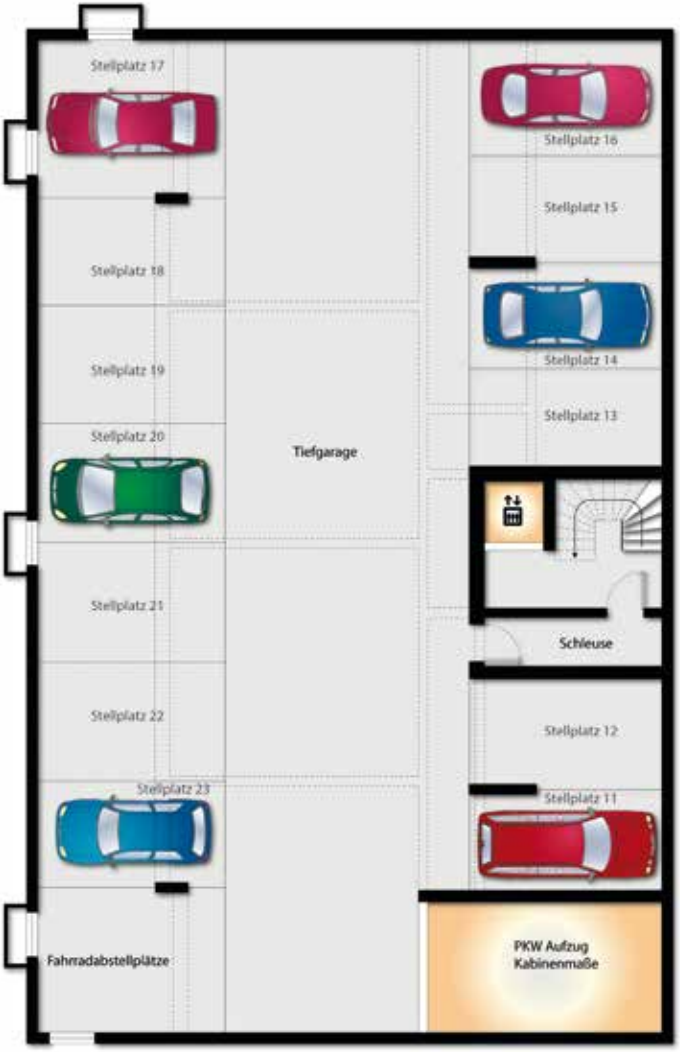



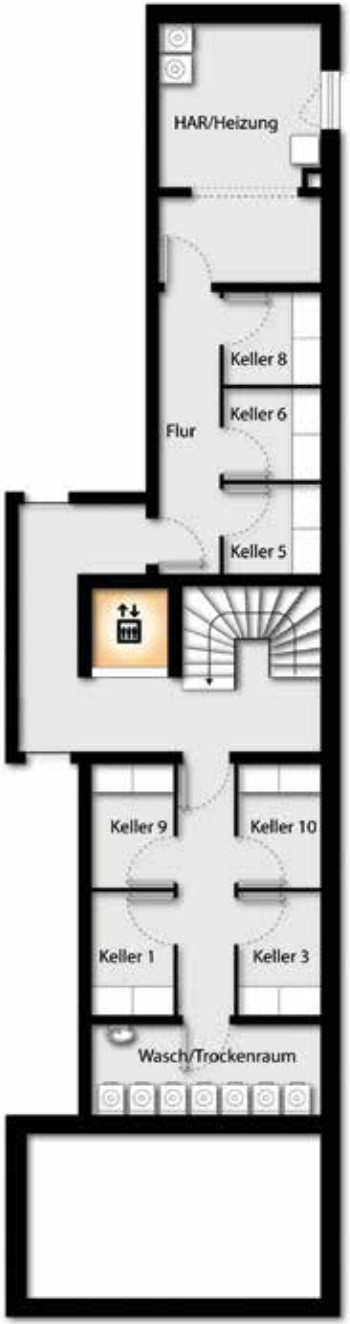

| **4,5-RAUM WOHNUNG** | | |
|---|---|---|
| A.R. | ca. | 2,05 m² |
| AUSTRITT | ca. | 1,27 m² |
| BAD | ca. | 10,50 m² |
| DUSCHE/WC | ca. | 6,36 m² |
| FLUR | ca. | 10,96 m² |

| | | |
|---|---|---|
| KIND | ca. | 11,48 m² |
| KIND/GAST | ca. | 11,19 m² |
| SCHLAFEN | ca. | 19,78 m² |
| WOHNEN / ESSEN / KOCHEN | ca. | 46,90 m² |
| DACHTERRASSE (gesamt 21,08 m²) | ca. | 10,54 m² |

**GESAMT**
**ca. 131,03 m²**

# TIEFGARAGE UND KELLER



# AUSSTATTUNGSBEISPIELE EINES REALISIERTEN NEUBAUVORHABENS IN ESSEN-WERDEN

**VERTRIEBS-PARTNER**

www.pro-casa.com

**Pro Casa Immobilien GmbH**

Brückstr. 15-17
45239 Essen

Telefon +49 201 450 490
E-Mail info@pro-casa.com
Internet www.pro-casa.com

Immobilien
GOYMANN & GÖRGEN

**Goymann & Görgen GbR**

Forstmannstr. 2
45239 Essen

Telefon +49 201 80 58 46 80
E-Mail info@quadrat-2.de
Internet www.quadrat-2.de

**BAUTRÄGER** **Nicolić + Rosenke** GmbH, Essener Str. 21, 46236 Bottrop

**LAYOUT** **GOLDRICHTIG** Büro für Komm.-Design | www.buero-goldrichtig.de

**Haftungsausschluss**

Die abgebildeten Grundrisse und Einrichtungsbeispiele sollen einen ersten Eindruck vom Objekt und ein Raumgefühl vermitteln. Einen Anspruch auf identische Erfüllung schließen wir aus. Alle Flächenangaben sind Ca.-Werte. Trotz sorgfältiger Prüfung und Bearbeitung von Daten, Bildern und Informationen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben, ebenso wenig für die Lieferfähigkeit des Angebots. Dieses Exposé wird nicht zum Bestandteil des Kaufvertrages.

Die einzelnen Objekte sind für den Käufer provisionspflichtig. Die anteilige Provision beträgt 4,64 % inkl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises und ist fällig und verdient mit dem Abschluss des notariellen Kaufvertrages. (siehe Preisliste).