



**Immobilien-Exposé**

# **Wohnperle**

**Objekt-Nr.:**

**206473**

## Wohnung zur Miete

in 45259 Essen - Heisingen



## Details

Gartennutzung

Rollstuhlgerecht

Kaltmiete

**1.600 €**

Warmmiete

**1.980 €**

Nebenkosten

**300 €**

Heizkosten

**in Nebenkosten enthalten**

Kaution

**3.200 €**

Provision inkl. USt.

**zzgl. USt.**

Wohnfläche (ca.)

**94 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**3**

Lage im Objekt (Etage)

**0**

Anzahl Schlafzimmer

**2**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl Stellplätze

**1**

Anzahl separate WCs

**1**

Anzahl Terrassen

**1**

Baujahr

**2024**

Stellplatzmiete (Tiefgarage)

**80 €**

Tiefgaragenstellplätze

**1**

Unterkellert

**Ja**

Fahrstuhl

**Personen**

## Beschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung! Diese exklusive 3-Zimmer-Wohnung, die im Sommer diesen Jahres fertiggestellt wurde, bietet Ihnen auf einer großzügigen Wohnfläche von 94 m<sup>2</sup> modernen Wohnkomfort und eine durchdachte Raumaufteilung. Die Wohnung verfügt über zwei helle Schlafzimmer, ein stilvolles Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC, ideal für Paare, die Wert auf Platz und Privatsphäre legen.

Treten Sie ein, empfängt Sie der helle Flurbereich, der dank einer sinnvoll gesetzten Nische, den Platz für eine Garderobe bereit hält. Zu Ihrer Rechten finden Sie Ihre Privaträume vor. Zwei großzügige Schlafzimmer oder eine Home-Office Möglichkeit stehen Ihnen hier zur Verfügung. Das große Duschbadezimmer lässt Sie sich entspannt für den Tag fertig machen und bietet den reinsten Wohlfühlfaktor. Ein weiteres WC steht Ihnen für Ihre Gäste bereit. Der große Wohnbereich, bietet Ihnen genügend Platz für eine gemütliche Sofalandschaft. Die angrenzende, offene Küche, lässt Sie köstliche Gerichte für Sie und Ihre Familie zaubern. Verköstigen können Sie diese ebenfalls in dem hellen Wohnmittelpunkt, der zusätzlich Platz für einen gemütlichen Essbereich bietet. Von hier aus gelangen Sie, durch die bodentiefen Fenster, auf Ihren sonnigen Terrassenbereich. genießen Sie erholsame Sonnenstunden an der frischen Luft und lassen den Abend ausklingen.

Die barrierearme Gestaltung der Wohnung gewährleistet einen komfortablen Zugang zu allen Räumen. Dieser sorgt so für zusätzlichen Komfort und eine angenehme Wohnatmosphäre. Hervorzuheben ist der Personenaufzug, der Sie bequem in das Untergeschoss befördert und Ihnen den Zugang zu Ihrem Kellerraum, sowie zu der Tiefgarage ebnet. Hochwertige Materialien wie Stab-Parkett aus Eiche mit Lackversiegelung sowie edle Wand- und Bodenfliesen verleihen der Wohnung einen eleganten Charakter. Die Wände und Decken sind weiß gestrichen und bieten Ihnen die Möglichkeit, Ihre persönliche Note einzubringen. Die Fußbodenheizung sorgt für eine angenehme Wärmeverteilung und trägt zu einem behaglichen Wohnklima bei.

Der Massivbau mit Flachdach in Holzbauweise überzeugt nicht nur durch seine moderne Architektur, sondern auch durch ein effektives Wärmeverbundsystem gemäß EnEV. Die Luft-Wasser-Wärmepumpe und die Gasbrennwerttherme garantieren eine effiziente Energieversorgung, während der zentrale Warmwasserspeicher und die Einzelraum-Temperaturregelung für individuellen Komfort sorgen.

Die überwiegend bodentiefen Fenster lassen viel Tageslicht in die Räume strömen und schaffen eine freundliche Atmosphäre. Für Ihre Sicherheit sorgt eine Video-Gegensprechanlage. Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist die großzügige Terrasse mit einem eigenen Gartenanteil, die zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt. Die liebevoll gestaltete Außenanlage bietet den perfekten Rahmen für Zweisamkeit und Privatsphäre. Für umweltbewusste Bewohner stehen zudem optional eine Ladestation für Elektrofahrzeuge sowie Fahrradstellplätze zur Verfügung, die einen nachhaltigen Lebensstil unterstützen.

Diese stilvolle Wohnung verbindet modernen Wohnkomfort mit einer begehrten Lage und ist ideal für all jene, die das charmante Leben im ruhigen Heisingen schätzen. Bei weiteren Fragen zu dieser traumhaften Immobilie stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Wohnung zu überzeugen.

## **Ausstattung**

- Baujahr : 2024
- Wohnfläche : 94m<sup>2</sup>
- Zimmeranzahl: 3
- Badezimmer: 1
- separates Gäste WC
- Schlafzimmer: 2
- Personenaufzug
- Fußbodenheizung
- 1 Tiefgaragenstellplatz
- Terrasse mit eigenem Gartenanteil
- Barrierearm
- Massivbau
- Flachdach in Holzbauweise
- Wärmeverbundsystem gemäß EnEV
- Begrünte Außenanlage
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Gasbrennwerttherme
- Zentraler Warmwasserspeicher
- Einzelraum-Temperaturregelung
- Überwiegend bodentiefe Fenster

- Video-Gegensprechanlage
- Stab-Parkett-Eiche inkl. Lackversiegelung
- Hochwertige Wand- und Bodenfliesen
- Weiß gestrichene Wände und Decken
- Sanitärausstattung von Markenherstellern
- Eigenes Kellerabteil
- Hauseigener Spielplatz
- Ladestation für Elektrofahrzeuge optional
- Fahrradstellplätze

## **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

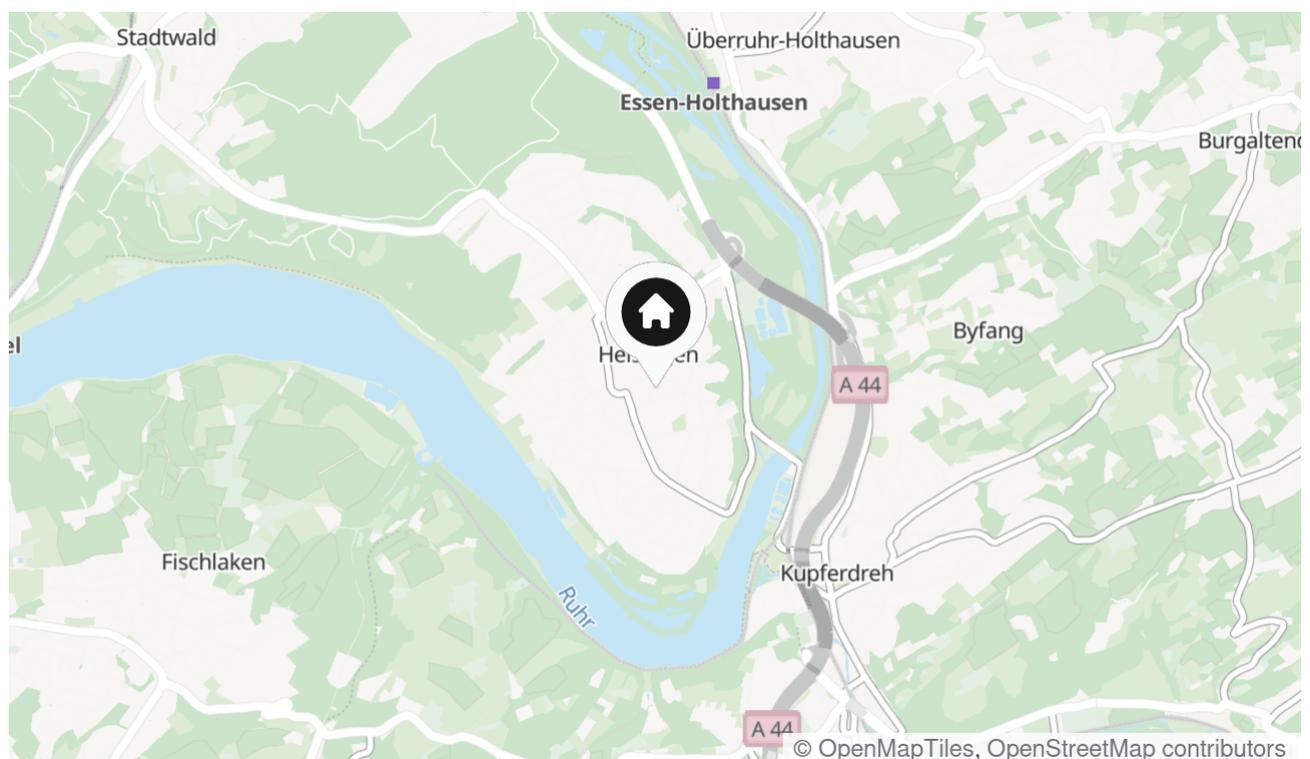
45259 Essen - Heisingen

Heisingen gehört zu den bevorzugten Stadtteilen im Essener Süden. Eingerahmt durch den Baldeneysee und den Schellenberger Wald - ein idyllisch gelegenes Fleckchen, was den hektischen Alltag der Großstadt vergessen lässt. Die ruhige und grüne Umgebung lädt sowohl zu sportlichen Aktivitäten, als auch zur Naherholung ein. Der Blick über das Tal und den Baldeneysee ist hier sicherlich ein besonderes Highlight. Die favorisierte Wohnstadt Heisingen beherbergt heute ca. 13.000 Einwohner und hat sich dennoch seinen dörflichen Charakter beibehalten.

Sie finden in dem schön angelegten Ortskern alle Geschäfte, die Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Auch Arztpraxen, Banken und Fachgeschäfte sind hier ansässig und in wenigen Minuten für Sie erreichbar. Heisingen überzeugt zugleich durch seine familienfreundliche Umgebung. So finden Sie hier eine gute Dichte an Kindergärten und Schulen.

Der Anschluss zur Innenstadt bleibt durch die gute Anbindung mit dem Auto über die Autobahnen A40 und A52 oder die öffentlichen Verkehrsmittel gesichert.

Rundum der perfekte Stadtteil für den Naturliebhaber, der dennoch nicht auf die Vorzüge einer Großstadt verzichten möchte.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Küche



Wohn-Essbereich



Seitenansicht



Wohnzimmer



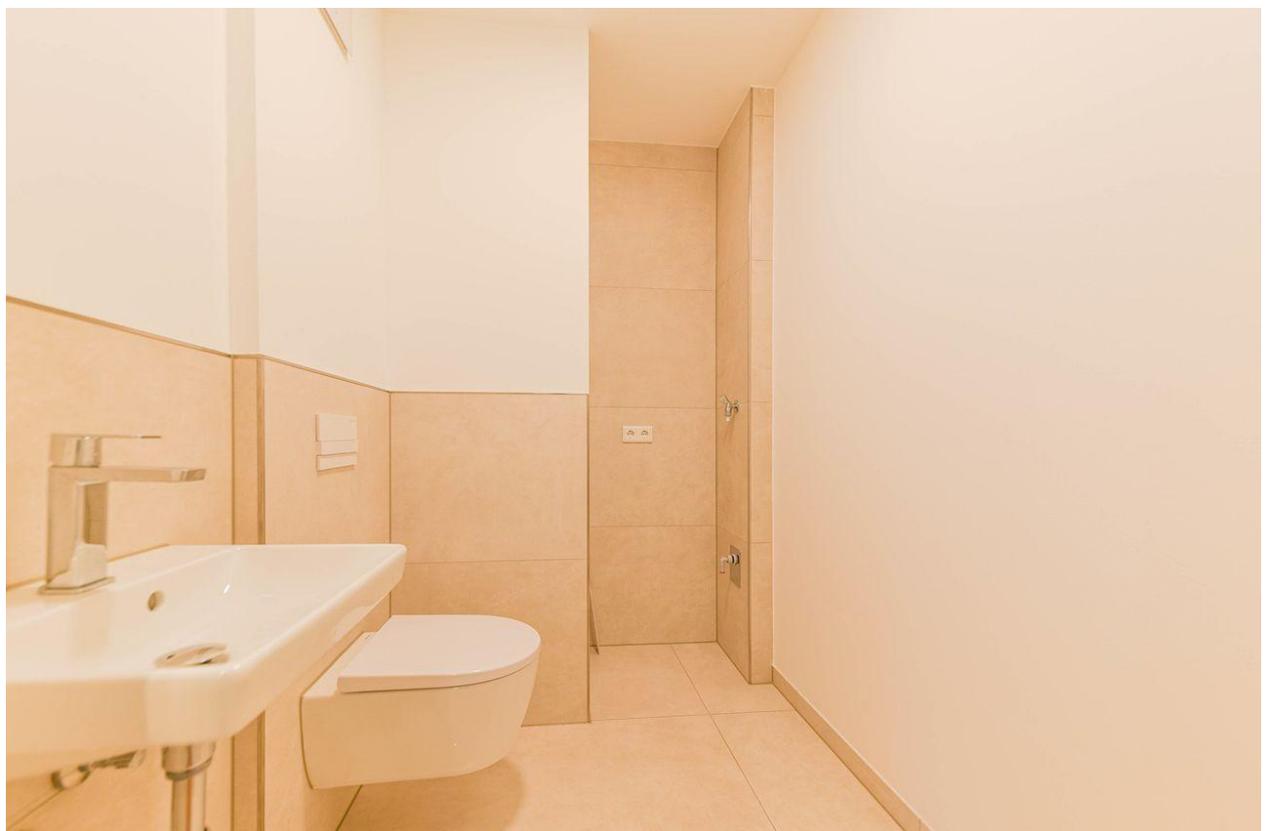
Offener Wohnmittelpunkt



Schlafzimmer



Badezimmer



Gäste WC



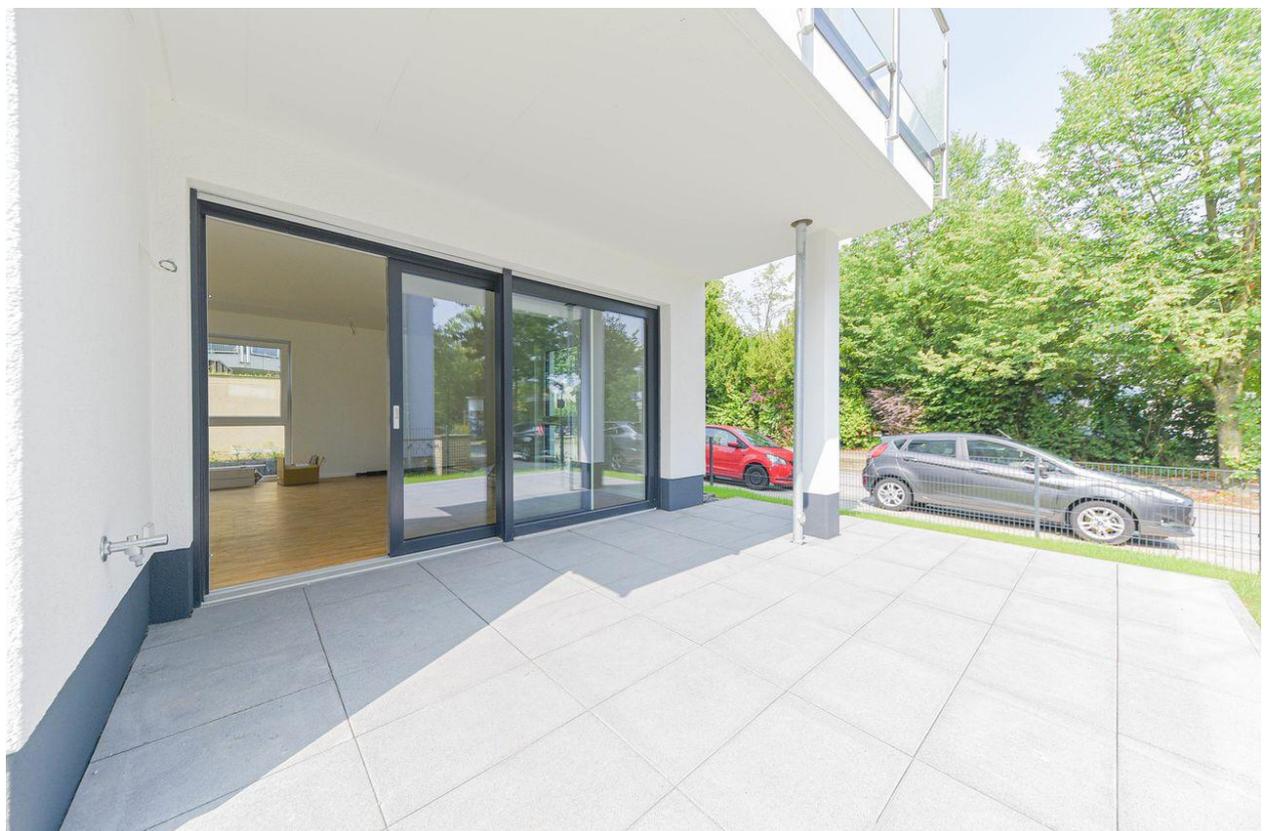
Schlafrum



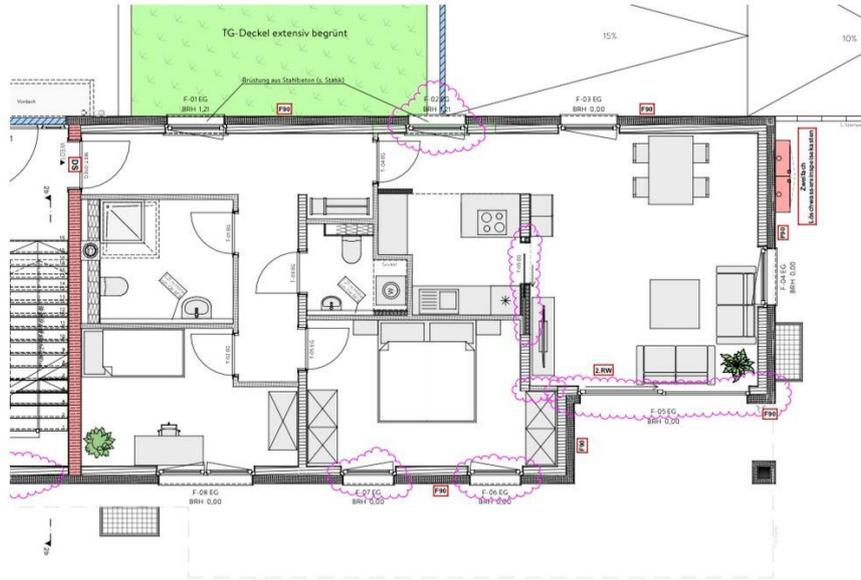
Flur



Terrasse u. Garten



Terrasse



Grundriss

## Kontakt

### Hirschmann Immobilien

Meisenburgstr. 167-173

45133 Essen

Telefon: 0201-874243720

E-Mail: [heisingen@hirschmann-immobilien.de](mailto:heisingen@hirschmann-immobilien.de)

### Ihr Ansprechpartner

Frau Charlotte Feller

### 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)

