



Immobilien-Exposé

HEISINGEN - Sommerliche Aussichten

Objekt-Nr.:

206476

Wohnung zum Kauf

in 45259 Essen - Heisingen



Details

Gäste-WC

Hausgeld

460 €

Käuferprovision inkl. USt.

2,98 %

Wohnfläche (ca.)

137 m²

Zimmer

4,50

Lage im Objekt (Etage)

2

Anzahl Schlafzimmer

3

Anzahl Badezimmer

1

Anzahl Stellplätze

1

Anzahl Terrassen

1

Baujahr

1985

Stellplatzpreis (Garage)

10.000 €

Garagenanzahl

1

Zustand

gepflegt

Unterkellert

Ja

Beschreibung

Sommerliche Aussichten – Es ist uns eine Freude, Ihnen diese lichtdurchflutete und komfortable Wohnung im malerischen Heisingen vorzustellen. In einem äußerst gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur vier Parteien erwartet Sie eine sinnvoll geschnittene Maisonettwohnung, die ein ganz besonderes Wohngefühl vermittelt.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem großzügigen und offenen Entree empfangen, welches nicht nur Platz für eine Gardrobe und weitere Möbel bietet, sondern auch ein modernisiertes Gäste- WC und eine praktische Spiegelschrank- Abseite beherbergt. Von diesem zentralen Raum aus gelangen Sie in den lichtverwöhnten, weitläufigen Wohn- und Essbereich. Der Essbereich bietet ausreichend Platz für Sie, Ihre Familie und Gäste, um unvergessliche Abende zu verbringen. Die Küche punktet mit zwei Zugängen: Zwei große Rauchglastüren zum Esszimmer hin, welche für noch mehr Lichteinfall sorgen, sowie den Zugang vom

Eingangsbereich. Somit präsentiert sich Ihre Küche halboffen und lässt die Kommunikation zwischen Ihnen und Ihren Gästen zu. Gleichzeitig verschwindet Sie aber aus dem Sichtfeld, wenn Sie einfach nur im Wohnbereich einen gemütlichen Abend verbringen möchten.

Die großen Dachflächenfenster, ausgestattet mit Jalousien, eröffnen Ihnen einen atemberaubenden Ausblick, während der nach Südwesten ausgerichtete, windgeschützte Balkon dazu einlädt, entspannte Stunden im Freien zu genießen – ideal für entspannte Abende und ruhige Momente der Erholung. Die neuen Balkontüren sorgen für eine optimale Dämmung sowohl im Sommer als auch im Winter.

Die gesamte Wohnung ist mit hochwertigem Echtholzparkett ausgestattet, die integrierte Fußbodenheizung sorgt an kalten Tagen für wohlige Wärme.

Ebenfalls vom Entree aus erreichen Sie über eine elegante Mahagoniholztreppe die Split- Level-Ebene. Hier finden Sie einen hellen Raum, der flexibel als Home-Office, Kinder- oder Gästezimmer genutzt werden kann, sowie ein modernes Tageslichtbad. Hell gefliest und mit Bidet, einer bodentiefen Dusche sowie einer Badewanne ausgestattet, wird dieser Raum zu Ihrer persönlichen Wellness-Oase. Legen Sie sich abends gemütlich in die Badewanne und schieben Sie das Dachfenster komplett zur Seite: Es erwartet Sie ein atemberaubender Blick in den Sternenhimmel und lässt sie jeglichen Alltagsstress vergessen.

Im Dachgeschoss finden Sie eine weitere großzügige Wohn- und Schlafende vor. Hier haben die Eigentümer ein Kinderparadies geschaffen, das eine hier vorhandene Galerie bzw. Empore fantasievoll integriert. Dieser Raum bietet Ihnen vielfältige Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten, hier können Sie mit geringem Aufwand ihren persönlichen Wohnraum verwirklichen. Auch auf dieser Ebene profitieren Sie von einem Süd-West-Sonnenbalkon, welcher mit hochwertigem Bangkirai-Holz ausgestattet wurde. Der unvergessliche unverbaubare Ausblick reicht über Heisingen bis nach Velbert und trägt zu der einmaligen Wohnatmosphäre bei. Im angrenzenden großen Elternschlafzimmer wurde eine Klimaanlage verbaut, welche den gesamten oberen Bereich versorgt und im Sommer für angenehme Schlaftemperaturen sorgt.

Ein separater Kellerraum mit Stromanschluss sowie ein Gemeinschaftswaschkeller mit Anschlussmöglichkeiten für Ihre eigene Waschmaschine bieten zusätzlichen Stauraum und praktische Lösungen für den Alltag.

Für ihr Fahrzeug steht ein PKW-Stellplatz in der Doppelgarage mit fernbedienbarem Sektionaltor zur Verfügung. Platz für 3-4 Fahrräder gibt es dort auch. Zudem wurde ein Starkstromanschluss im Garagenhof verlegt. Dieser könnte für den Anschluss einer Wallbox in der Garage genutzt werden. Alternativ oder zusätzlich könnte auch eine PV-Anlage auf dem Dach installiert werden; die Nachbarn haben es bereits vorgemacht.

Wir laden Sie herzlich ein, sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilien zu überzeugen.

Ausstattung

- gehoben
- TOP Wohnlage im Unterdorf
- Maisonettewohnung mit Splitlevel
- 2 Balkone mit Bangkirai-Auslage
- flexible Raumaufteilung
- modernisiertes Tageslichtbad 2012
- modernisiertes Gäste WC 2012
- Echtholzparkettboden
- Fußbodenheizung
- 3-fach verglaste Balkontüren von 2019
- Klimaanlage im Schlafgeschoss von 2020
- neue Dachfenster von 2020/2022 teils mit Solarrollladen
- separater Kellerraum und Gemeinschaftswaschkeller
- Glasfaseranschluss im Haus
- PKW Stellplatz in Doppelgarage

Sonstiges

Das Team von Hirschmann Immobilien begleitet Sie bei der Suche nach einem geeigneten Zuhause. Wir haben für Sie ein großes Angebot an Neubauprojekten mit Aufzug und barrierefreien Bädern. Zudem sind wir Ihr Partner und Profi für den Verkauf Ihrer gebrauchten Immobilie. Bedenken Sie bitte einmal: Mit dem falschen Preis an den Markt zu gehen, führt in mehr als 70% der Verkaufsfälle zu einem schlechteren Verkaufspreis. Nur mit einer individuellen Einwertung Ihrer Immobilie lässt sich der Idealpreis erzielen. Übrigens bei Hirschmann

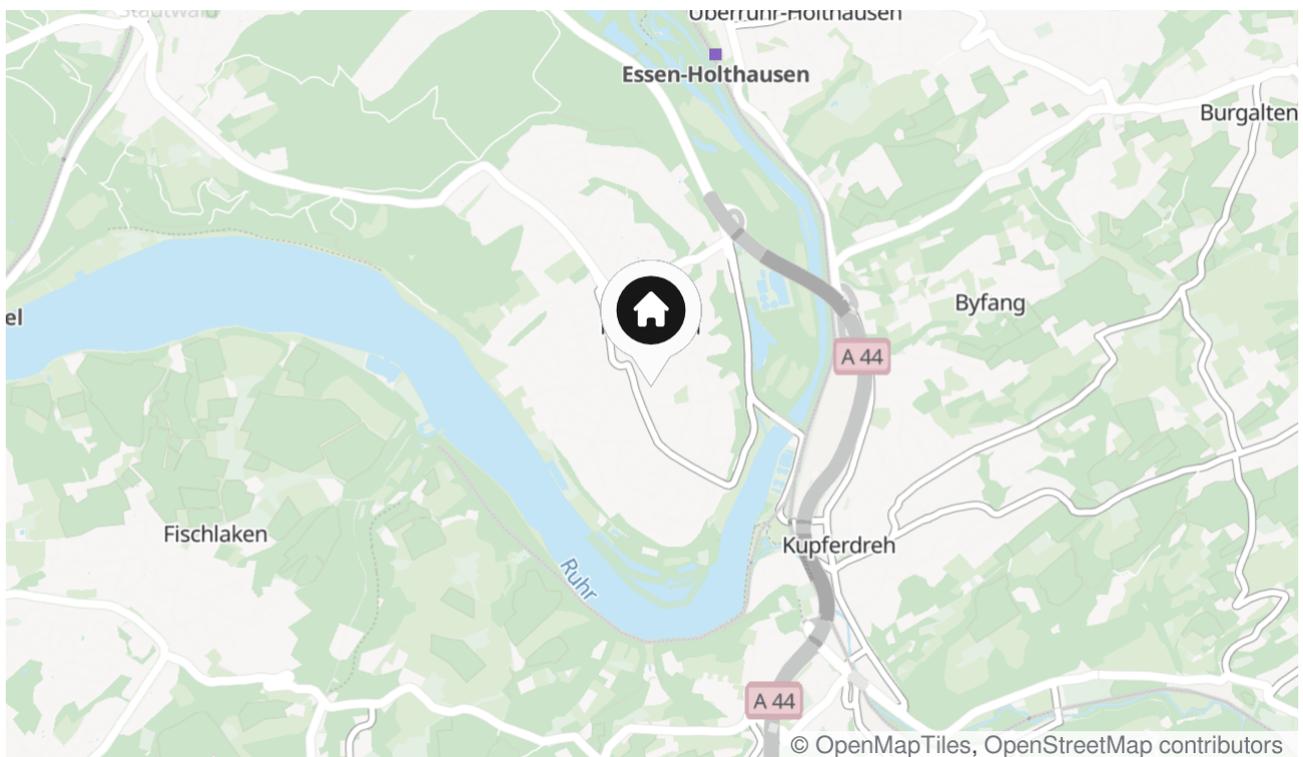
Immobilien arbeiten ausschließlich Immobilienprofis für Ihren Verkaufserfolg. Nutzen Sie jetzt die Chance im überaus günstigen Immobilienmarkt und lassen Sie Ihre Immobilie durch unsere Experten kostenfrei einwerten.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit kompletter Adresse inkl. Ihrer Rufnummer bearbeiten können.

Lage & Umgebung

45259 Essen - Heisingen

Die Immobilie befindet sich in Essen-Heisingen nahe der Ortsmitte in ruhiger Lage am Ende einer Anliegerstraße. Heisingen gehört zu den bevorzugten Stadtteilen im Essener Süden, eingrahmt durch den Baldeneysee und den Schellenberger Wald. Die ruhige und grüne Umgebung lädt sowohl zu sportlichen Aktivitäten als auch zur Naherholung ein. Der Blick über das Tal und den Baldeneysee ist ein besonderes Highlight. Sie finden in dem dörflich angelegten Ortskern alle Geschäfte, die Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Auch Arztpraxen, Apotheken, Banken und Fachgeschäfte sind hier ansässig und in wenigen Gehminuten für Sie erreichbar. Heisingen überzeugt zugleich durch seine familienfreundliche Umgebung. So finden Sie hier eine gute Dichte an Spielplätzen, Kindergärten und Schulen. Der Anschluss zur Innenstadt oder z.B. nach Düsseldorf ist durch die gute Anbindung über die Autobahnen A40, A44 und A52 oder die öffentlichen Verkehrsmittel gesichert; die Bushaltestelle Ortsmitte ist zwei Gehminuten entfernt. 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

Energieausweis

Endenergieverbrauch

158,06 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart

gas

Wesentlicher Energieträger

GAS

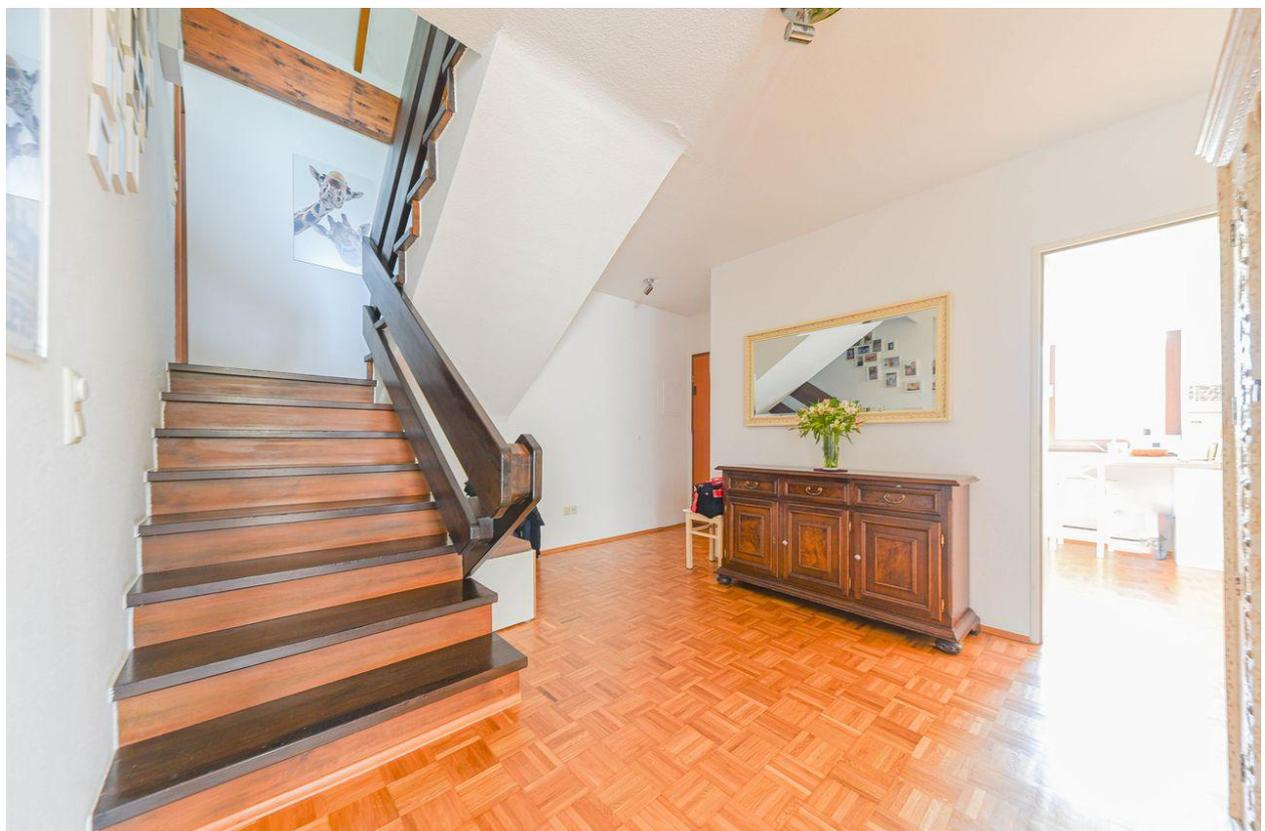
Gültig bis

13.10.2033





Sommerliche Aussichten



Elegantes Entrée



Gäste WC



Chillout Area



Großzügiger Wohn- u. Esszimmer



Balkon Wohnzimmer



inklusive Gästezimmer



Badezimmer



Badezimmer



pure Kreativität



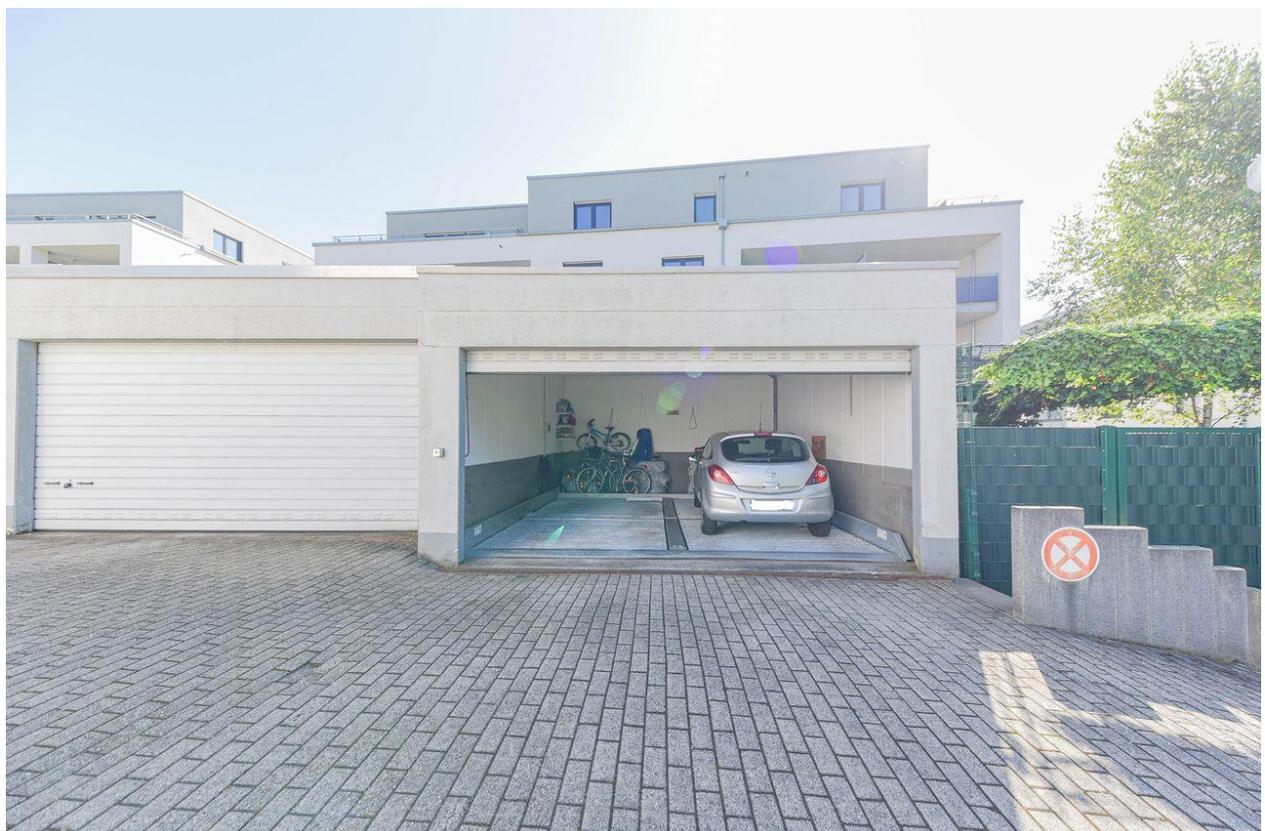
Kinderglück



Balkon Schlafgeschoss



Doppelgarage geschlossen



linker Stellplatz in Doppelgarage

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

