HIRSCHMANN IMMOBILIEN

Immobilien-Exposé

Heute Kapitalanlage, morgen Zuhause – provisionsfrei nahe Baldeneysee

Objekt-Nr. 206792

Zinshaus/Renditeobjekt zum Kauf

in 45259 Essen / Heisingen







Details

Vermietet

Kaufpreis **419.000 €**	Hausgeld **447 €**	Wohnfläche **102 m²**
Zimmer **4**	Nutzfläche **5 m²**	vermietbare Fläche **102 m²**
Vermietet **Ja**	Baujahr **2012**	Zustand **Neuwertig**
Unterkellert **Ja**	Etage **1**	Schlafzimmer **3**
Badezimmer **1**	Separate WCs **1**	Fahrstuhl **Personen**
Käuferprovision **PROVISIONSFREI**		

Stellplätze

Tiefgarage

Anzahl **1**	Kaufpreis pro Einheit **22.500 €**

Beschreibung

Im beliebten Heisinger Unterdorf, nur etwa zehn Gehminuten vom Baldeneysee entfernt, befindet sich diese vermietete 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 102 m² Wohnfläche in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2011.

Jetzt zu deutlich verbesserten Konditionen: Der Kaufpreis der Wohnung wurde von ursprünglich 459.000 € auf 419.000 € reduziert. Der optionale Tiefgaragenstellplatz kostet 17.500 € statt bisher 22.500 €. Zusätzlich erfolgt der Verkauf ab sofort provisionsfrei für Käufer. Gegenüber den ursprünglichen Angebotskonditionen ergibt sich beim Erwerb von Wohnung und Stellplatz einschließlich der entfallenden Käuferprovision ein finanzieller Vorteil von mehr als 62.000 €.

Auch die Mietsituation entwickelt sich positiv: Die bereits ausgesprochene Mietanpassung tritt zum 01.11.2026 in Kraft und erhöht die Jahresnettokaltmiete von derzeit 14.760 € auf 16.635,24 €.

Die Wohnung überzeugt mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche und Zugang zum Balkon. Neben dem Schlafzimmer stehen zwei weitere flexibel nutzbare Zimmer zur Verfügung. Echtholzparkett, Fußbodenheizung, elektrische Rollläden, teilweise bodentiefe Fenster sowie ein Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort. Ein separates Gäste-WC ergänzt den Grundriss.

Das Haus verfügt unter anderem über Aufzug, Videogegensprechanlage, Solarthermie, Waschküche und Fahrradkeller. Ein eigenes Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung. Das monatliche Hausgeld beträgt 447 €.

Reduzierter Kaufpreis, provisionsfreier Erwerb und höhere Miete bereits ab November 2026 – eine interessante Gelegenheit in gefragter Lage nahe dem Baldeneysee, als Kapitalanlage heute und mit Perspektive für eine spätere Eigennutzung.

Ausstattung

- PROVISIONSFREI

- gefragte Wohnlage im Stadtteil Heisingen

- Baldeneysee in etwa 10 Gehminuten erreichbar

- ca. 102 m² Wohnfläche

- vier gut geschnittene Zimmer

- Baujahr 2011

- großzügiger Wohn- und Essbereich

- offen integrierter Küchenbereich

- 3 Schlafzimmer

- großzügiger Balkon Süd-West-Ausrichtung

- großflächige, meist bodentiefe Fensterflächen

- breites Schiebeelement mit Zugang zum Balkon

- hochwertiger Echtholzparkettboden

- Fußbodenheizung

- elektrisch betriebene Rollläden

- Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche

- Duschabtrennung aus Glas, erneuert 2026

- separates Gäste-WC

- Videogegensprechanlage

- Personenaufzug

- Solarthermie

- eigenes Kellerabteil

- gemeinschaftliche Waschküche

- gemeinschaftlicher Fahrradkeller

- Tiefgaragenstellplatz optional für 22.500 €

- Wallboxanschluss möglich

- gepflegte WEG mit 11 Einheiten

- monatliches Hausgeld: 447 €

- derzeitige JNKM: 14.760 €

- ab 01.11.2026 JNKM: 16.635,24 €

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.

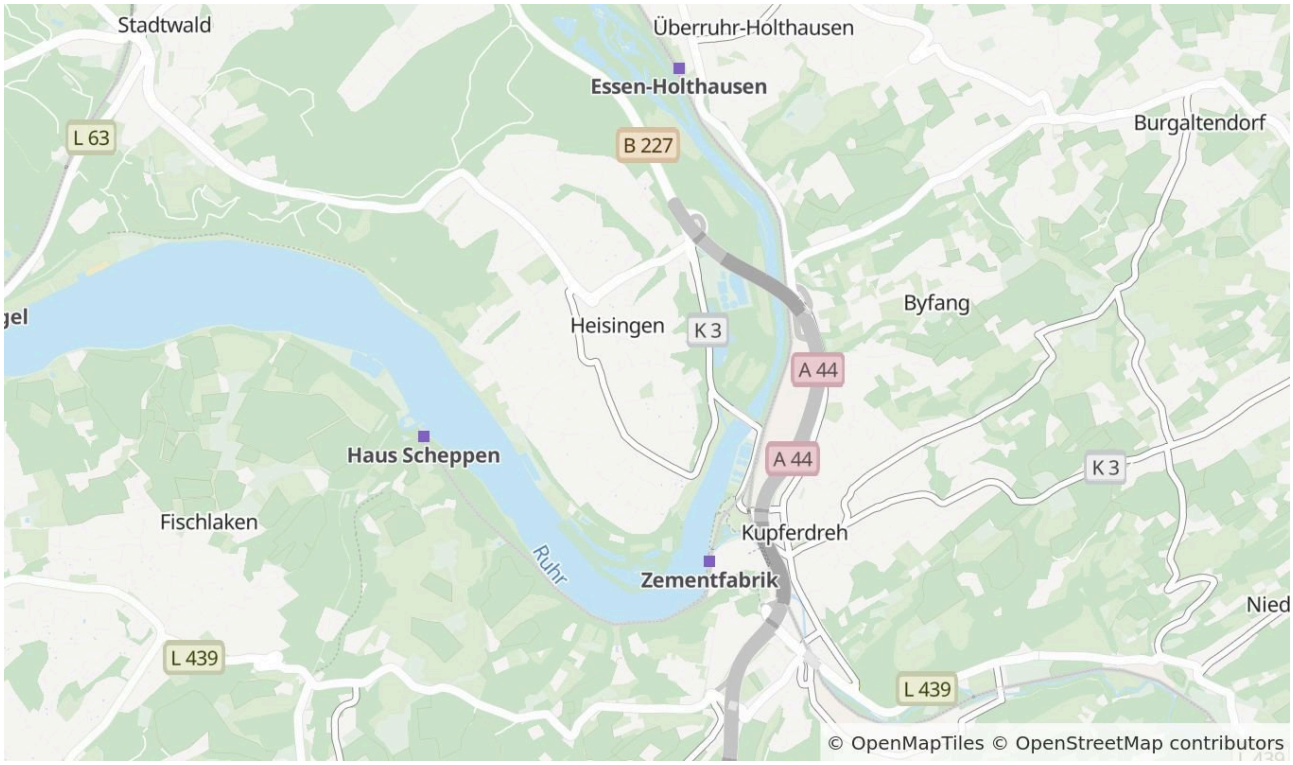
Die Höhe der Courtage richtet sich nach den, ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) zu gleichen Teilen auf den Kaufpreis -einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer-vereinbart 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

45259 Essen / Heisingen–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. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Energieausweis

Baujahr

2012

Wesentlicher Energieträger

Gas

Befeuerungsart

Gas

Heizungsart

Fußbodenheizung



Grundriss Möbliert



Zugang Eingangsbereich



1. Obergeschoss



Zugang Eingangsbereich



KI generierte Fluransicht



KI generiertes Arbeitszimmer



KI generiertes Kinderzimmer



Ki generiertes Wohnzimmer



Ki generierter Wohn-/Kochbereich



KI generiertes Bad in Wirklichkeit etwas kleiner



KI generierter Schlafraum



Ansicht vorne



Hauseingang



Treppenhaus



Ansicht hinten



Garageneinfahrt



Tiefgarage



Tiefgarage

Kontakt

Hirschmann Immobilien

Meisenburgstr. 169-173

45133 Essen

Telefon: 004920187424370

E-Mail: heisingen@hirschmann-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Frau Montserrat Cernuda

Impressum

www.hirschmann-immobilien.de/impressum

Besuchen Sie uns im Internet

www.hirschmann-immobilien.de

Diese Immobilie online

www.hirschmann-immobilien.de/immobilie/heute-kapitalanlage-morgen-zuhause-provisionsfrei-nahe-baldeneysee