HIRSCHMANN IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 206805

45259 ESSEN / HEISINGEN

Licht, Luft und ein Hauch von Freiheit

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 114 m²	2005	3	395.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**395.000 €**
Hausgeld	**410 €**
Wohnfläche	**ca. 114 m²**
Zimmer	**3**
Nutzfläche	**ca. 54,38 m²**
Verfügbar ab	**nach Vereinbarung**
Baujahr	**2005**
Zustand	**Teil-/vollrenoviert**
Unterkellert	**Ja**
Etage	**2**
Schlafzimmer	**2**

Badezimmer	**1**
Käuferprovision	**3,57%**
Garage · Anzahl	**1**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**24.04.2029**
Endenergieverbrauch	**77,9 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**C**
Wesentlicher Energieträger	**Elektro**
Befeuerungsart	**Elektro**
Heizungsart	**Fußbodenheizung**
Energieausweis	**2014**

Frau Montserrat Cernuda

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Helles Treppenhaus

Objektbeschreibung

Über den Dächern von Essen-Heisingen erwartet Sie eine Eigentumswohnung, die mit großzügigen Räumen, einer hochwertigen Ausstattung und wunderbaren Ausblicken bis ins Ruhrtal begeistert. Rund 114 m² Wohnfläche, drei Zimmer und gleich zwei Außenbereiche bieten viel Platz, um sich ein schönes Zuhause einzurichten. Und das in einem gepflegten Haus mit lediglich drei Wohneinheiten.

Schon beim Betreten der Wohnung fällt die offene Gestaltung des Wohnbereichs auf. Eine stilvolle Einbauküche mit großzügiger Kochinsel lädt dazu ein, gemeinsam zu kochen und bei einem Glas Wein den Tag ausklingen zu lassen. Das angrenzende Wohnzimmer wird durch eine große Fensterfront mit Tageslicht verwöhnt. Eine bodentiefe Glasschiebetür führt auf den geräumigen Balkon, auf dem neben einer gemütlichen Sitzgruppe auch eine Sonnenliege ihren Platz findet. Eine elektrische Markise spendet bei Bedarf Schatten.

Der Essbereich überrascht mit einem herrlichen Blick über die Dächer Heisingens bis ins Ruhrtal. Von hier gelangen Sie auf die zweite Außenfläche, eine gemütliche Loggia mit kleiner Abstellkammer. Vielleicht wird sie zu Ihrem Lieblingsplatz für den ersten Kaffee am Morgen oder einen entspannten Sommerabend.

Zwei weitere Zimmer bieten Platz für individuelle Wohnideen. Besonders hervorzuheben ist das elegante Badezimmer mit deckenhoher Verfliesung, Badewanne, separater Dusche, Bidet und Doppelwaschtisch. Großformatige, sandfarbene Fliesen mit glänzender Oberfläche, Fußbodenheizung und elektrische Rollläden ergänzen die hochwertige Ausstattung.

Zusätzlichen Stauraum bieten ein eigener Kellerraum und Einbauschränke im Treppenhaus.

Eine weitere Besonderheit ist der zur Wohnung gehörende Spitzboden mit rund 43,89 m² Nutzfläche. Frühere Ausbauplanungen und eine inzwischen abgelaufene Baugenehmigung liegen vor.

Frau Montserrat Cernuda
Tel. 004920187424370
heisingen@hirschmann-immobilien.de

Ein möglicher Ausbau bedarf einer erneuten baurechtlichen Prüfung und Genehmigung.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und sowohl für Interessenten mit dem Wunsch nach einem späteren eigenen Zuhause als auch für Kapitalanleger interessant.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage! In unserem ausführlichen Exposé erfahren Sie noch mehr über diese schöne Eigentumswohnung. Selbstverständlich stehen wir Ihnen auch persönlich für Fragen zur Verfügung und vereinbaren gerne einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Frau Montserrat Cernuda
Tel. 004920187424370
heisingen@hirschmann-immobilien.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

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 hat sich 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 A44 zu den 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.

Frau Montserrat Cernuda
Tel. 004920187424370
heisingen@hirschmann-immobilien.de



Eingangsbereich Blick Flur



Kochen mit Aussicht

Frau Montserrat Cernuda

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Kochinsel



Flur Blick zur Wohn-/Kochbereich

Frau Montserrat Cernuda

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Wohn- und Esszimmer im Herbstlicht



großzügiger Balkon

Frau Montserrat Cernuda

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Wohnzimmer



Homeoffice m. Weitblick

Frau Montserrat Cernuda

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Homeoffice



Loggia

Frau Montserrat Cernuda

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Aussicht von Loggia



Wellness-Oase

Frau Montserrat Cernuda

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Hochwertige Ausstattung m. Bidet



Schlafzimmer

Frau Montserrat Cernuda

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



weiteres Schlafzimmer



Ausbaureserve

Frau Montserrat Cernuda

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



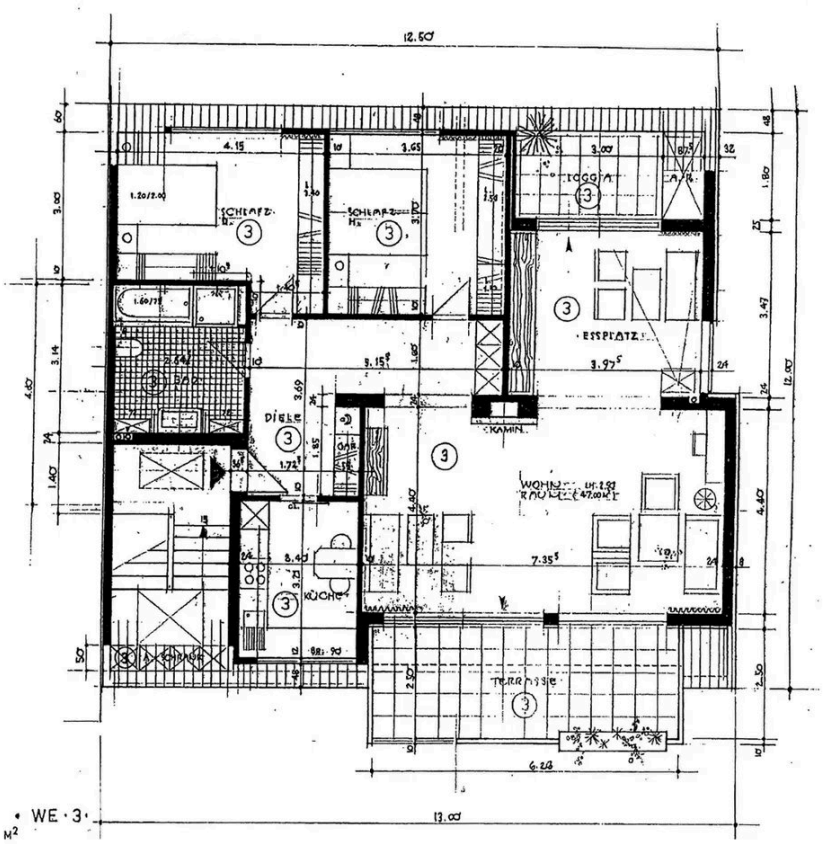
Spitzboden mögl. Studio

GRUNDRISS
DACHGESCHOSS

Wohnfläche gesamt
113,97 m²

FLÄCHENAUFSTELLUNG

Diele	12,87 m²
Badezimmer	8,22 m²
Schlafzimmer (D)	13,39 m²
Schlafzimmer (H)	13,51 m²
Loggia (anteilig)	2,70 m²
Abstellraum (anteilig)	0,79 m²
Wohnen / Essen	47,00 m²
Terrasse (anteilig)	7,83 m²
Küche	7,66 m²
Gesamt	**113,97 m²**



Grundriss Dachgeschoss

Frau Montserrat Cernuda

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de

HIRSCHMANN IMMOBILIEN

GRUNDRISS
SPITZBODEN

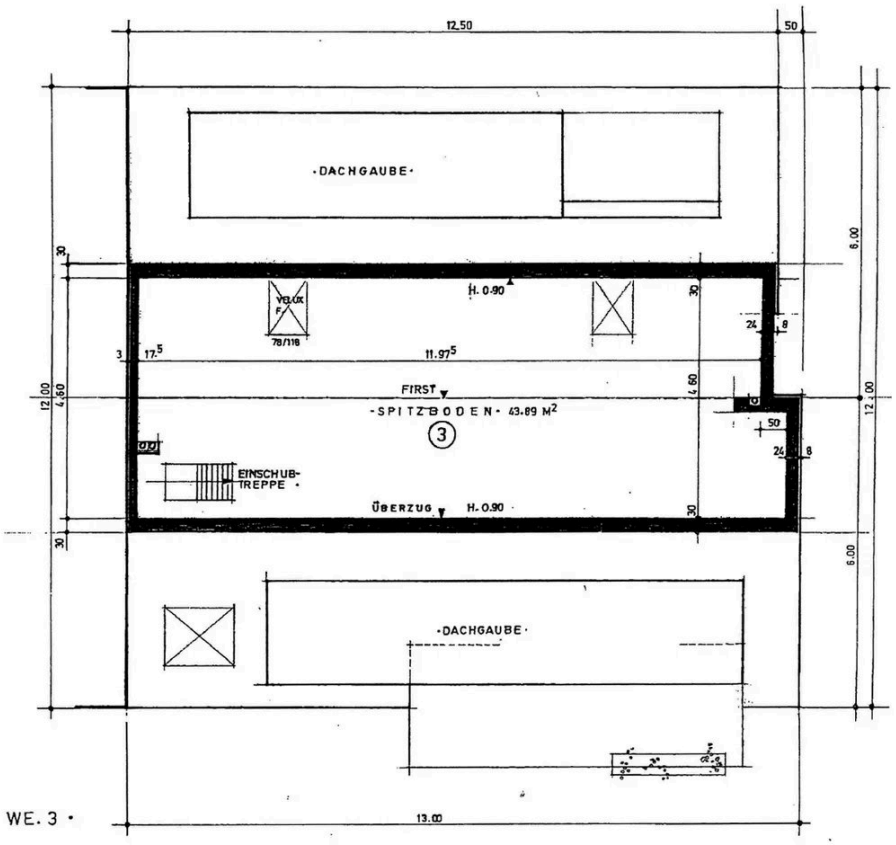
Zusätzliche Nutzfläche
43,89 m²

SPITZBODEN

Nutzfläche	43,89 m²

Nicht in der Wohnfläche enthalten

Ursprüngliche Ausbauplanung vorhanden; Genehmigung neu zu prüfen.



Grundriss Spitzboden



Waschküche

Frau Montserrat Cernuda
Tel. 004920187424370
heisingen@hirschmann-immobilien.de

HIRSCHMANN IMMOBILIEN



Trockenraum



Hauseingang in zweiter Reihe

Frau Montserrat Cernuda

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Herbstimpression



Privatweg

Frau Montserrat Cernuda

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Rückansicht Haus m. Garage

Frau Montserrat Cernuda

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de

Ausstattung

— Baujahr 2005

— nur 3 Wohneinheiten

— Dachgeschosswohnung

— 2. Obergeschoss

— ca. 114 m² Wohnfläche

— 3 Zimmer

— 2 Schlafzimmer

— großzügiges Entrée

— offener Grundriss

— lichtdurchflutete Räume

— großzügiger Wohnbereich

— bodentiefe Glasschiebetüren

— Essbereich mit Fernblick

— Homeoffice möglich

— Blick bis ins Ruhrtal

— großzügiger Balkon

— elektrische Markise

— zusätzliche Loggia

— Abstellkammer an der Loggia

— offene Küche

— stilvolle Einbauküche

— großzügige Kochinsel

— hochwertige E-Geräte

— Kühlschrank aus 2024

— Spülmaschine aus 2024

— großformatige Fliesen

— sandfarbene Bodenfliesen

— Fußbodenheizung

— hochwertiges Badezimmer

— deckenhohe Wandfliesen

— großzügige Badewanne

— separate Dusche

— Glasduschabtrennung

— Bidet

— elektrische Rollläden

— Audio-Video-Sprechanlage

— Einbauschränke im Treppenhaus

— eigener Kellerraum (ca. 10,5 m²)

— Gemeinschaftswaschraum

— gemeinschaftlicher Trockenraum

— Spitzboden mit ca. 43,89 m²

— Ausbaupläne aus der Bauphase

— Garage

— direkter Hauszugang

— Schellenberger Wald in der Nähe

— Baldeneysee gut erreichbar

Frau Montserrat Cernuda

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de

— Ruhr in der Nähe

— kurzer Fußweg zur nächsten Bushaltestelle

— gute Anbindung an die A44

— Hausgeld 410,- €

— JNKM IST 15.000,- €

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.

Frau Montserrat Cernuda

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Ihr Ansprechpartner



Frau Montserrat Cernuda

Hirschmann Immobilien

Telefon: 004920187424370

E-Mail: heisingen@hirschmann-immobilien.de

Diese Immobilie online