HIRSCHMANN IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 206754

45259 ESSEN / HEISINGEN

RESERVIERT - Zwei Ebenen statt Standard – Maisonette im Heisinger Unterdorf

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 85 m²	1954	3,5	289.000 €



Wohnung reserviert

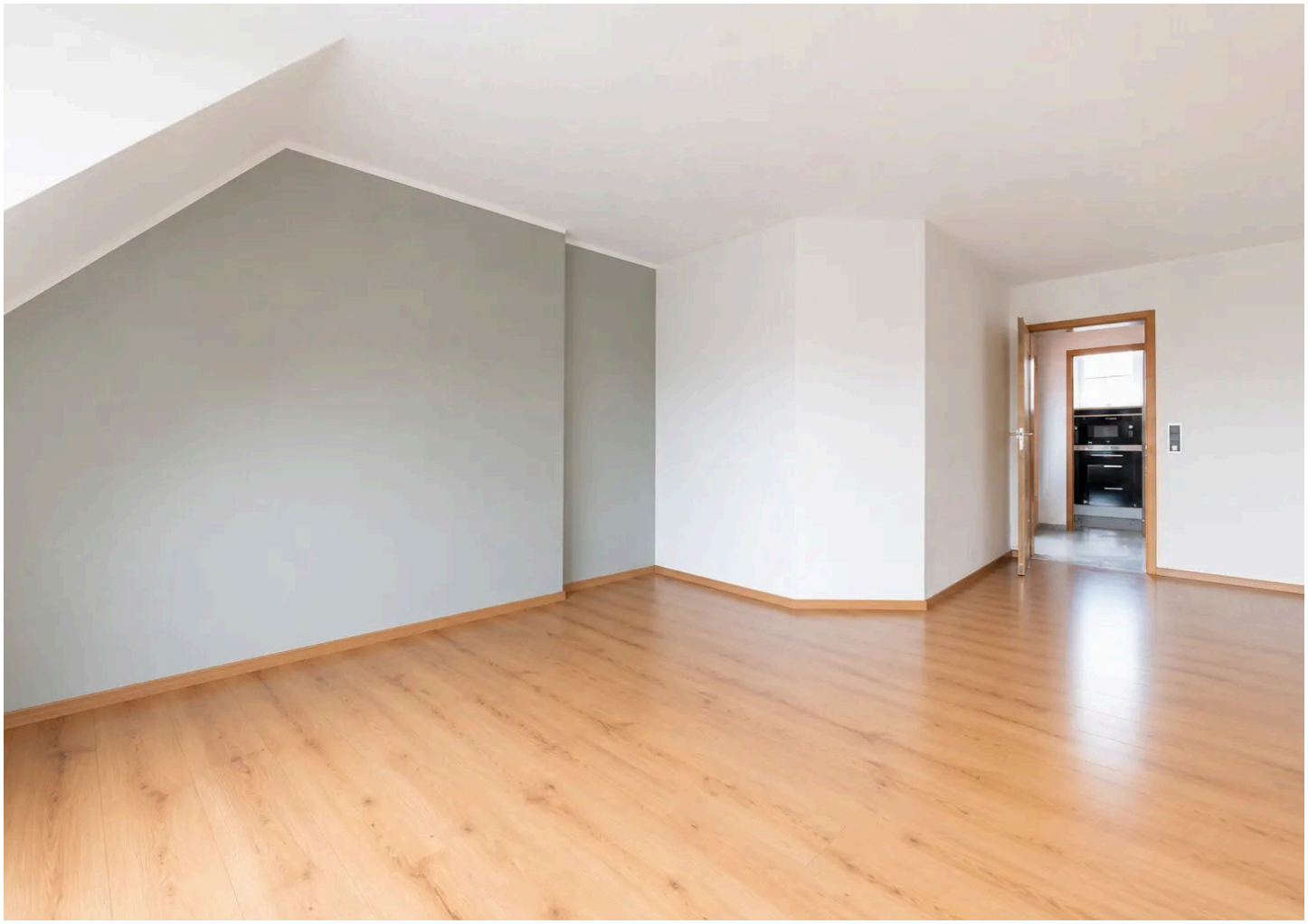
Eckdaten

Kaufpreis	**289.000 €**	Terrassen	**1**
Hausgeld	**260 €**	Käuferprovision	**3,57%**
Wohnfläche	**ca. 85 m²**	Energieausweistyp	**Verbrauch**
Zimmer	**3,5**	Gültig bis	**14.09.2036**
Baujahr	**1954**	Endenergieverbrauch	**71,4 kWh/(m²a)**
Zustand	**Gepflegt**	Energieeffizienzklasse	**B**
Unterkellert	**Ja**	Baujahr	**1958**
Etage	**2**	Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Schlafzimmer	**2**	Befeuerungsart	**Gas**
Badezimmer	**1**	Energieausweis	**2014**

Frau Montserrat Cernuda

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



virtuell leergeräumt

Objektbeschreibung

Diese individuell geschnittene Maisonette-Wohnung in Essen-Heisingen richtet sich an alle, die keinen klassischen Grundriss suchen. Zwei Wohnebenen, ein großzügiger Wohn- und Essbereich und der Südwestbalkon verleihen ihr einen ganz eigenen Charakter.

Auf der unteren Ebene bildet der helle Wohn- und Essbereich den Mittelpunkt der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und ein offenes Wohngefühl.

Von hier gelangen Sie direkt auf den nach Südwesten ausgerichteten Balkon – ein schöner Platz für sonnige Nachmittage und Abendstunden.

Die gegenüberliegende Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet, die bereits im Kaufpreis enthalten ist. Ebenfalls auf dieser Ebene befindet sich das großzügige Tageslichtbad mit Badewanne, separater Dusche und Fußbodenheizung.

Über die Wendeltreppe erreichen Sie die privatere Wohnebene im Dachgeschoss. Hier befinden sich das Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer.

Ergänzt wird die Aufteilung durch einen kompakten, vom Schlafzimmer zugänglichen Bereich, der sich beispielsweise als Homeoffice oder Ankleide nutzen lässt. Damit eignet sich die Wohnung besonders für Paare, die zusätzlichen Raum für Arbeit, Gäste oder persönliche Hobbys schätzen.

Die erhöhte Lage eröffnet einen weiten Blick über das grüne Umfeld bis zum Baldeneysee. Vor Ort ist der See insbesondere aus dem Dachgeschoss deutlich wahrnehmbar – ein Eindruck, den die Weitwinkelaufnahmen nur eingeschränkt wiedergeben.

Das Haus umfasst lediglich drei Wohneinheiten und wird von der Eigentümergemeinschaft selbst verwaltet. Laufende Abrechnungen sind vorhanden. Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 260 Euro.

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

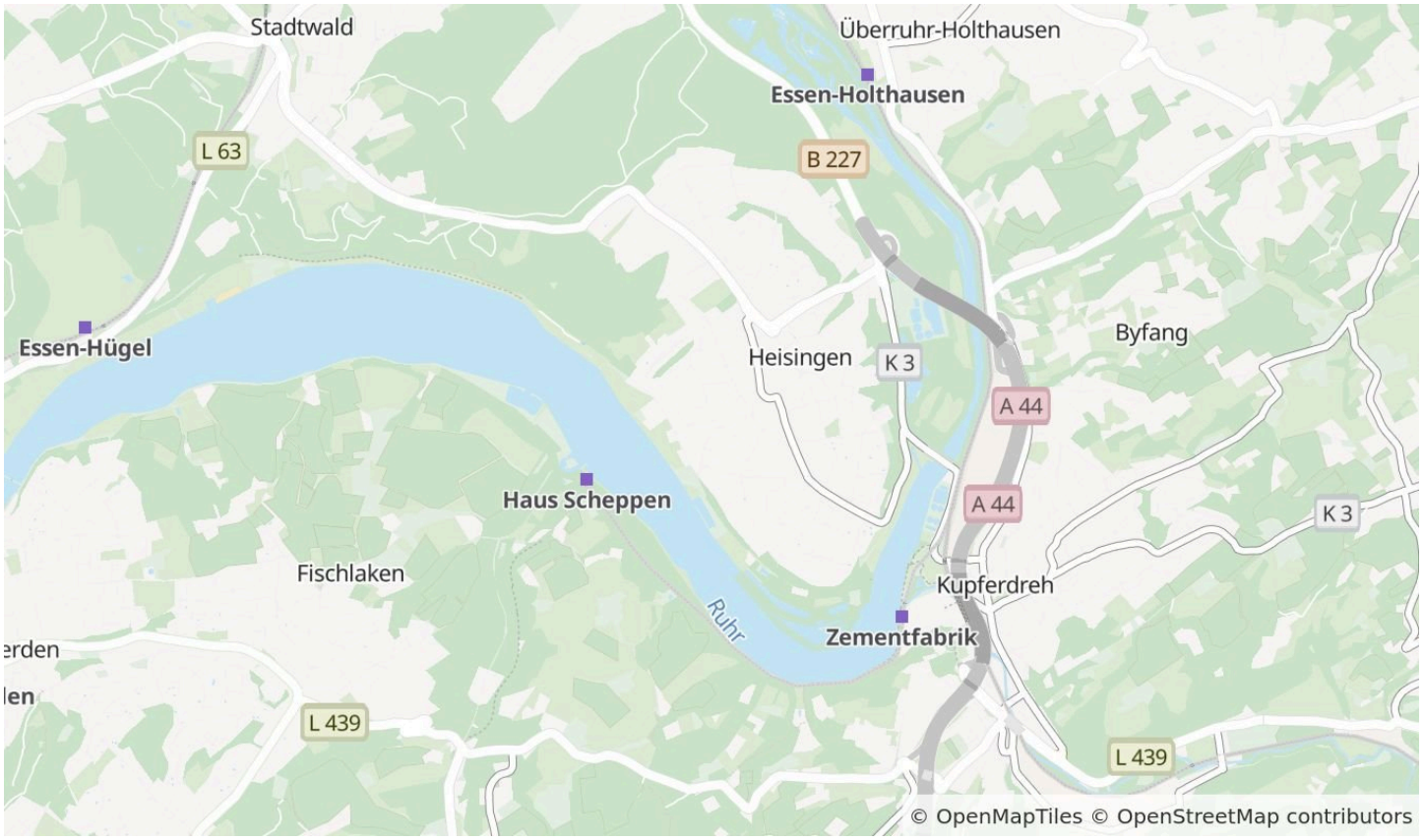
Ein eigener Kellerraum, eine Abstellkammer im Treppenhaus und der gemeinschaftliche Waschkeller ergänzen das Angebot. Die vorhandene Einrichtung kann auf Wunsch gegen eine gesonderte Abstandszahlung übernommen werden.

Eine Wohnung für Menschen, die großzügiges Wohnen, zwei Ebenen und die besondere Lage in Heisingen schätzen.

Frau Montserrat Cernuda

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



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

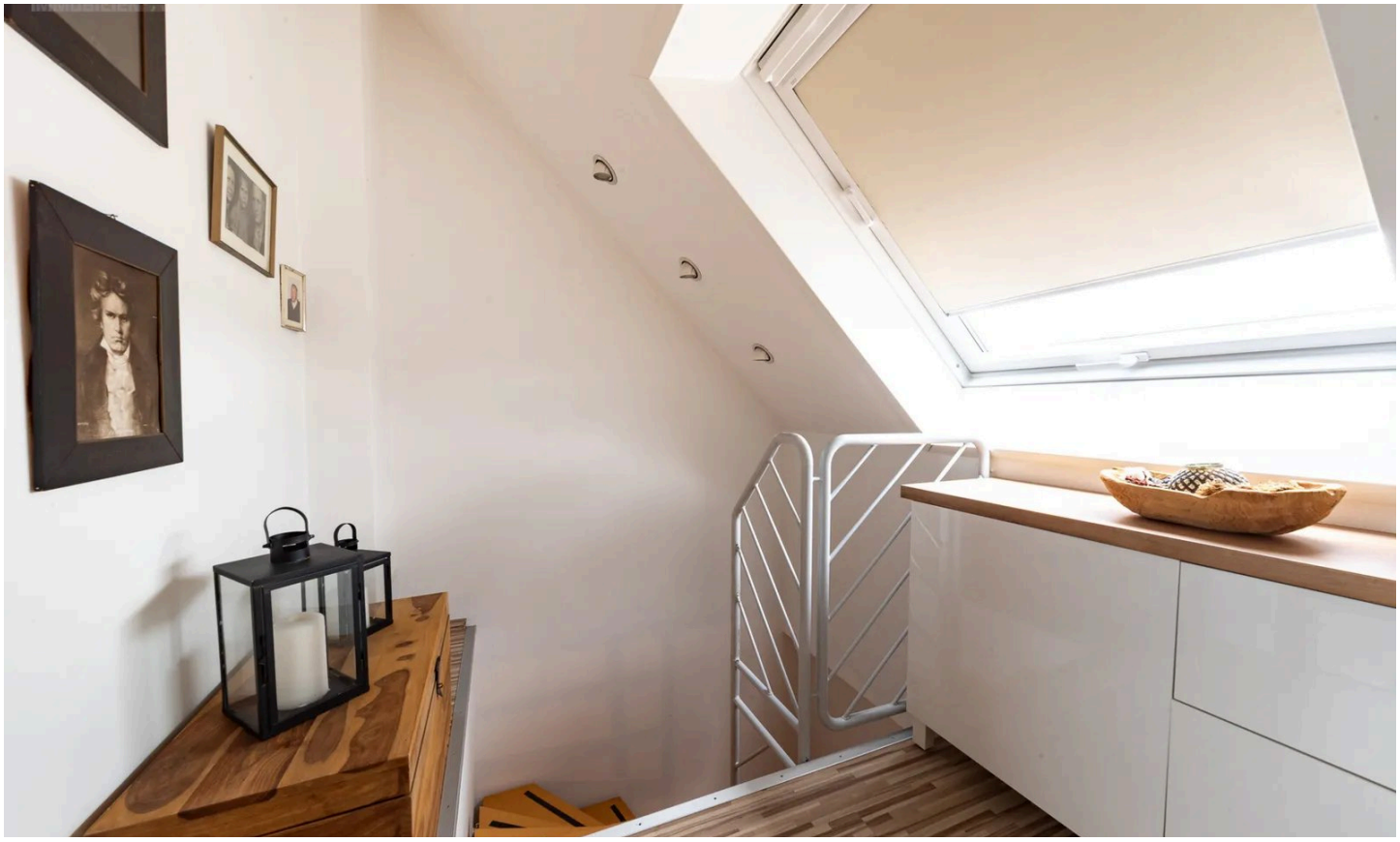
Lagebeschreibung

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 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.

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



Badezimmer



oberer Flur

Frau Montserrat Cernuda

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



zu den Schlafräumen



Schlafzimmer

Frau Montserrat Cernuda

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



virtuell leergeräumt



virtuell leergeräumt

Frau Montserrat Cernuda

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Grundriss untere Ebene



Grundriss obere Ebene

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

Ausstattung

— bevorzute Lage in Heisingen

— ruhige Seitenstraße

— gepflegtes Mehrfamilienhaus

— Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung

— fußläufig zum Baldeneysee

— 3,5 Raum

— ca. 85 m²

— großzügiger Wohn- Essbereich

— hochwertiger Boden

— Balkon in Süd-West Ausrichtung mit Seeblick

— Markise

— Grantiboden in Küche, Flur und Badezimmer

— Wellness-Oase m. Dusche u. Badewanne

— große Badewanne zum Entspannen

— Dusche mit Glasabtrennung

— deckenhoch gefliest

— Handtuchheizkörper

— elektrische Abluft

— Fußbodenheizung im Bad

— Deckenspots

— Dachflächenfenster m. Fernbedienung

— inkl. Verdunklungsrollos und Fliegengitter

— Erwerb d. Möblierung gegen Abstand mögl.

— Gas-Zentralheizung

— zusätzlicher Stauraum auf dem Spitzboden

— Abstellkammer im Treppenhaus

— eigener Kellerraum

— Gemeinschaftswaschkeller

— Hausgeld 240,- €

— WEG 3 Parteien (Eigenverwaltung)

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.

Frau Montserrat Cernuda

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de

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