HIRSCHMANN IMMOBILIEN

Immobilien-Exposé

Zuhause ist manchmal eine Etage höher

Objekt-Nr. 206740

Wohnung zum Kauf

in 45259 Essen / Heisingen







Details

Vermietet

Kaufpreis	Hausgeld	Wohnfläche
369.000 €	**440 €**	**99 m²**
Zimmer	Verfügbar ab	Vermietet
4,5	**nach Vereinbarung**	**Ja**
Baujahr	Zustand	Unterkellert
2001	**Gepflegt**	**Ja**
Schlafzimmer	Badezimmer	Separate WCs
3	**1**	**1**

Käuferprovision

3,57%

Stellplätze

Tiefgarage

Anzahl	Kaufpreis pro Einheit
1	**19.000 €**

Beschreibung

Manche Wohnungen begeistern nicht allein durch ihre Ausstattung, sondern durch das Gefühl, das ihre Räume vermitteln. Wenn Tageslicht die Wohnbereiche erfüllt, großzügige Räume zum Verweilen einladen und ein geschützter Platz im Grünen kleine Auszeiten vom Alltag ermöglicht, entsteht eine Wohnatmosphäre, in der man sich auf Anhieb wohlfühlen kann.

Diese Maisonettewohnung in Essen-Heisingen vereint genau diese Qualitäten. Auf rund 99 m² Wohnfläche erwarten Sie vier Zimmer, ein Tageslichtbad, ein Gäste-WC mit Dusche und eine geschützte Loggia. Die Aufteilung auf zwei Wohnebenen verbindet gemeinschaftliches Wohnen mit persönlichen Rückzugsmöglichkeiten und verleiht der Wohnung ihren individuellen Charakter.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein gepflegter Eingangsbereich mit zeitlosem Granitboden, der einen stilvollen ersten Eindruck vermittelt.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen sorgen für eine helle, einladende Atmosphäre. Der offene Grundriss bietet viel Raum für eine gemütliche Sofalandschaft, einen großzügigen Essbereich und gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden.

Die angrenzende, teiloffene Einbauküche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und verbindet kurze Wege mit einer angenehmen räumlichen Abgrenzung.

Ein besonderer Rückzugsort ist die geschützte Loggia mit Blick ins Grüne. Direkt vom Wohnzimmer zugänglich, lädt sie dazu ein, den ersten Kaffee am Morgen zu genießen oder den Tag in entspannter Atmosphäre ausklingen zu lassen.

Ein weiteres Zimmer auf dieser Ebene wird derzeit als Kinderzimmer genutzt und eignet sich ebenso als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Ein Tageslicht-Gäste-WC mit Dusche ergänzt das Raumangebot.

Über eine offene Treppe gelangen Sie in die obere Wohnebene. Zwei weitere helle Zimmer mit Laminatböden bieten vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten und angenehme Privatsphäre. Das Tageslichtbad mit Badewanne sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort.

Ein eigener Kellerraum, ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller sowie der gepflegte Gemeinschaftsgarten runden das Angebot ab. Ein Tiefgaragenstellplatz kann für zusätzlich 19.000 € erworben werden. Die Gasheizung wurde 2023 erneuert.

Auch für Kapitalanleger bietet die Immobilie eine interessante Perspektive. Die derzeit vermietete Wohnung erzielt eine monatliche Nettokaltmiete von 1.135 € und damit jährliche Nettokaltmieteinnahmen von 13.620 €.

Gerne stellen wir Ihnen diese besondere Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vor und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Ausstattung

- gute Lage in Heisingen

- Maisonette - Wohnung

- Baujahr 2001

- 4,5 Raum

- 99 qm Wohnfläche

- Helle Wohn- und Schlafräume

- Granit- und Laminatböden

- helle Räume

- teiloffene Küche

- Tageslichtbad mit Badewanne

- Tageslicht-Gäste-WC mit Dusche

- Einbauküche

- Geschützte Loggia mit Blick ins Grüne

- Gemeinschaftsgarten

- Tiefgaragenstellplatz zzgl. 19.000,00 Euro

- aktuell vermietet für 1.135,00 netto

- JNME 13.620,00 Euro

- Gäste WC mit Dusche

- Tageslichtbadezimmer

- Gasheizung erneuert 2023

- Abstellkammer

- Hausgeld 440,00 Euro

- WEG 9 Parteien

- eigener Kellerraum

- Fahrradkeller

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

Energieausweistyp
Bedarf

Gültig bis
13.10.2026

Endenergiebedarf
69,1 kWh/(m²·a)

Energieeffizienzklasse
B

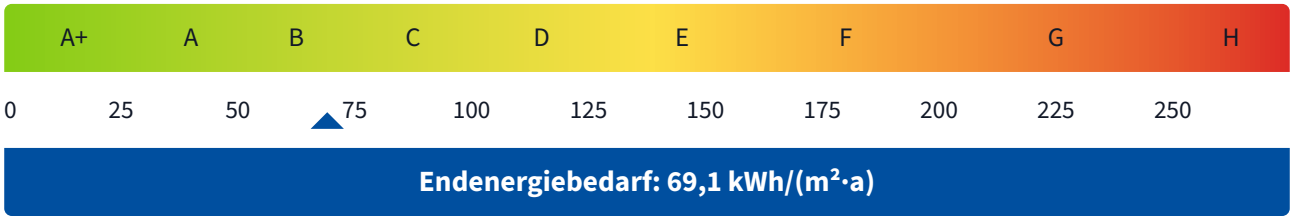
Baujahr
2001

Wesentlicher Energieträger
Gas

Befeuerungsart
Gas

Heizungsart
Zentralheizung

Energieausweis
2014





Loggia mit virtuellem Staging



Außenansicht



Wohnbereich



Wohnbereich mit KI verbessert



Wohnbereich mit Blick auf den Balkon



Essbereich



Küche



Kinderzimmer untere Ebene



Gäste WC mit Dusche auf der unteren Einheit



Treppenaufgang



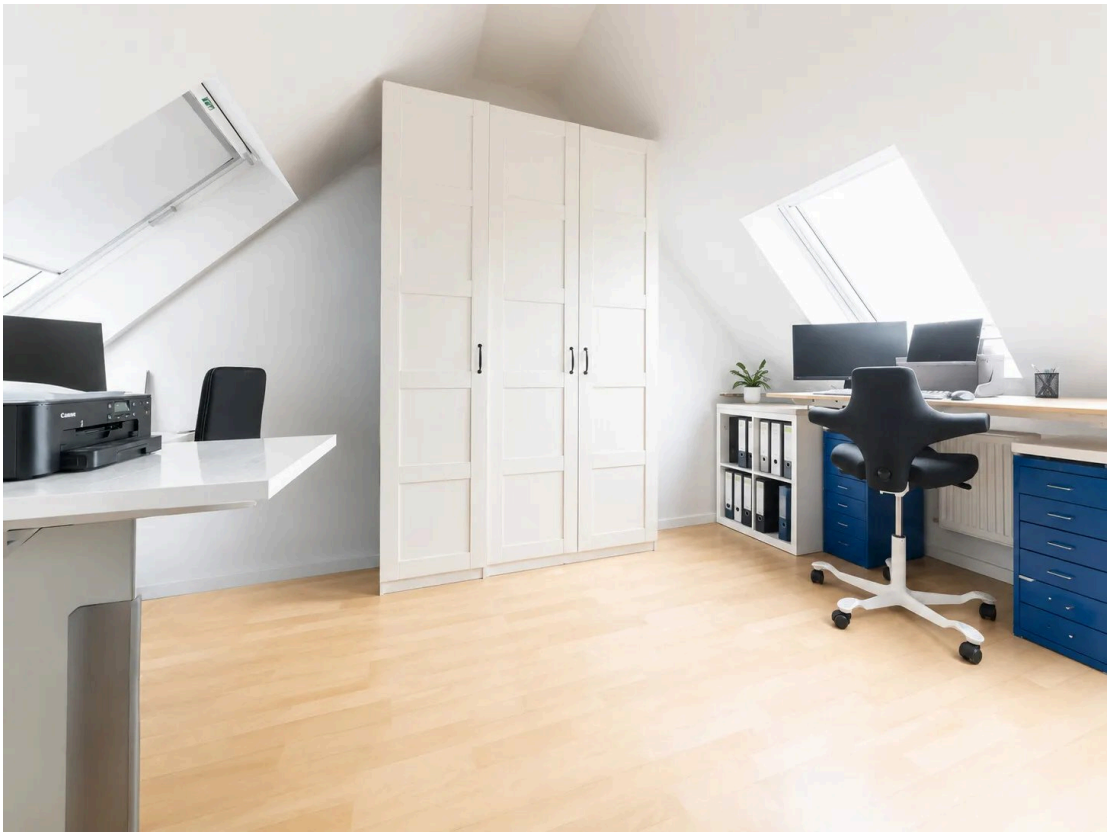
Flur oben



Flur obere Ebene



Schlafzimmer oben mit KI verbessert



Büro mit Kinderzimmer oben



Badezimmer obere Einheit



Badezimmer oben



Loggia



Tiefgarage



Außenansicht

Kontakt

Hirschmann Immobilien GmbH

Meisenburgstraße 169-173

45133 Essen

Telefon: 004920187424370

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

Diese Immobilie online

www.hirschmann-immobilien.de/immobilie/ein-zuhause-zum-ankommen-elegante-maisonette-mit-wohlfuehlatmosphaere