HIRSCHMANN IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 206757

45259 ESSEN / HEISINGEN

Heisinger Königsklasse - Ein Anwesen, ganz für sich

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 170 m²	ca. 831 m²	7	949.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**949.000 €**
Wohnfläche	**ca. 170 m²**
Zimmer	**7**
Nutzfläche	**ca. 55 m²**
Grundstücksfläche	**ca. 831 m²**
Verfügbar ab	**nach Vereinbarung**
Baujahr	**1939**
Zustand	**Gepflegt**
Unterkellert	**Ja**
Schlafzimmer	**6**
Badezimmer	**2**
Separate WCs	**1**

Terrassen	**1**
Gartennutzung	**Ja**
Käuferprovision	**3,57 %**
Außenstellplatz · Anzahl	**2**
Garage · Anzahl	**1**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**06.08.2026**
Endenergiebedarf	**139,8 kWh/(m²a)**
Baujahr	**2020**
Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Befeuerungsart	**Gas**
Energieausweis	**2014**

Frau Shary Veldhoen
Tel. 004920187424370
heisingen@hirschmann-immobilien.de



Außenansicht mit Zugang zum Garten

Objektbeschreibung

Ein Ort mit Seele: Im begehrten Heisinger Oberdorf erwartet Sie dieses freistehende, historische Einfamilienhaus, das seit Jahren voller Leben ist und nun bereit für ein neues Kapitel ist. Schon der Anblick mit den charakterstarken Holz-Blendläden verströmt gewachsene Herzlichkeit, während das uneinsehbare Grundstück maximale Privatsphäre und Freiheit schenkt – ob beim entspannten Feierabend auf der Terrasse oder im grünen Garten.

Das repräsentative Entrée empfängt Sie mit einem echten Hingucker: Über einen stilvollen roten Teppich auf der klassischen Holztreppe schreiten Sie wie auf Ihrem persönlichen „Red Carpet“ nach oben. Im Erdgeschoss fließt das Leben in der hochwertigen Granit-Küche und dem weitläufigen Wohn- und Essbereich zusammen, der nicht nur der ideale Familientreffpunkt ist, sondern auch den perfekten, eleganten Rahmen für Geschäftsessen bietet.

Die oberen Etagen überzeugen durch Flexibilität und Wohlfühlatmosphäre. Das Obergeschoss beherbergt die privaten Schlafbereiche mit Master-Bedroom, sonnigem Balkon, Tageslicht-Ankleide und modernen Bädern. Ganz oben im Dachgeschoss wartet ein echtes Highlight: Ein riesiges, lichtdurchflutetes Arbeitszimmer mit integrierter Bibliothek und ein zusätzliches Zimmer bieten Raum für Inspiration, Ruhe oder Gäste.

Voll unterkellert begeistert das Haus mit moderner Haustechnik und einem echten Design-Unikat – einer nostalgischen SieMatic-Küche aus den 1970er-Jahren in fröhlichem Orange. Eine komfortable Doppelgarage direkt am Haus macht den Alltag perfekt.

Ein repräsentatives und zugleich herzliches Zuhause zum Ankommen und Genießen. Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

Frau Shary Veldhoen

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 Shary Veldhoen
Tel. 004920187424370
heisingen@hirschmann-immobilien.de



Entreé mit Red Carpet Flair



Entreé

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Vorraum zum Gäste WC



Gäste WC

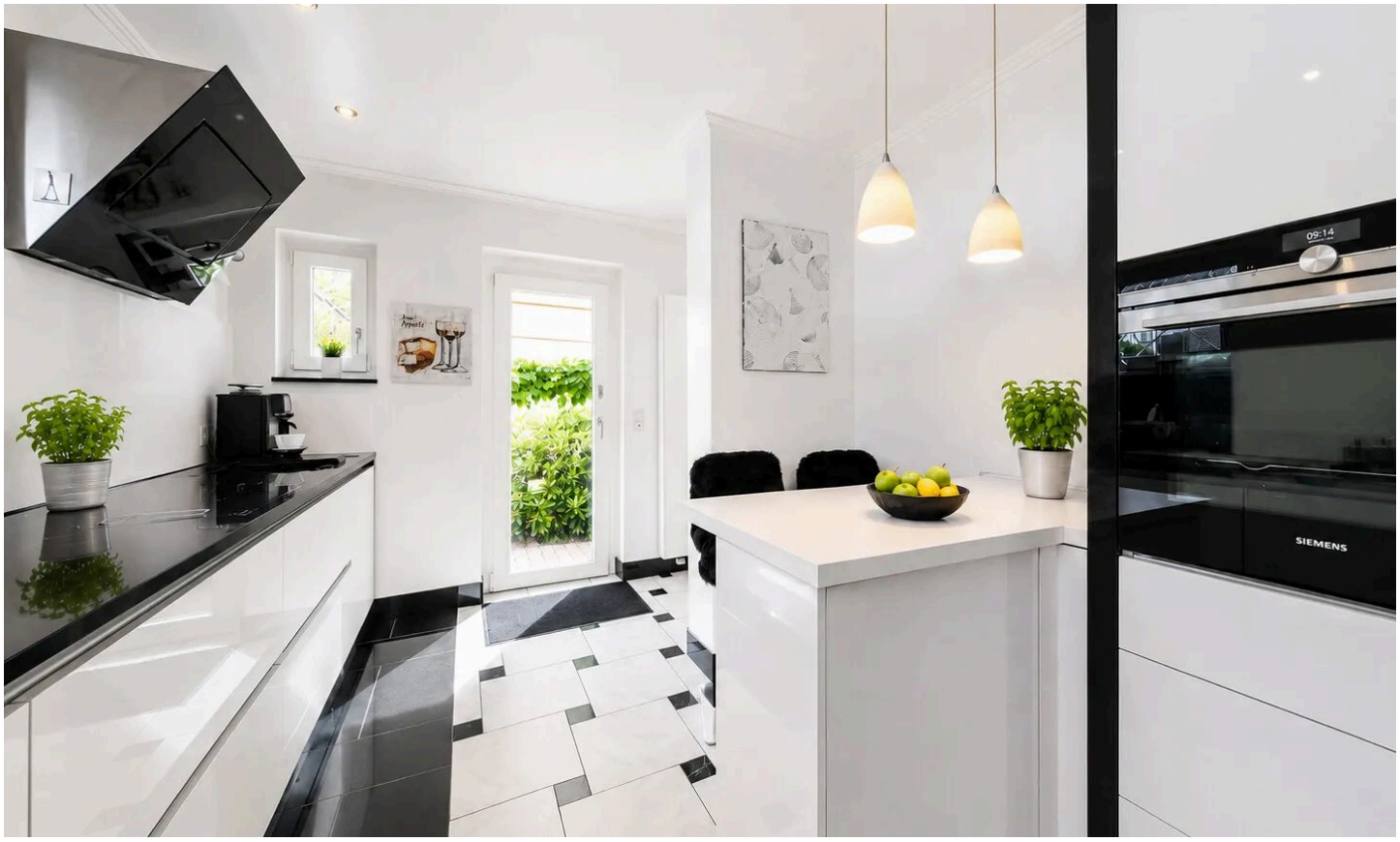
Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



hochwertige Einbauküche



Küche m. Zugang zum Außenbereich

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



charmante Bistroterrasse



Terrasse

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Living-Space



private Tafel

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de







weitere Eindrücke



Outdoor Lounge

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



überdachte Terrasse



geschützte Sitzgelegenheit

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Flur im Obergeschoss



Master Bedroom

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Zugang zum Balkon und Blick auf Ankleide



Balkon

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Arbeitszimmer Obergeschoss

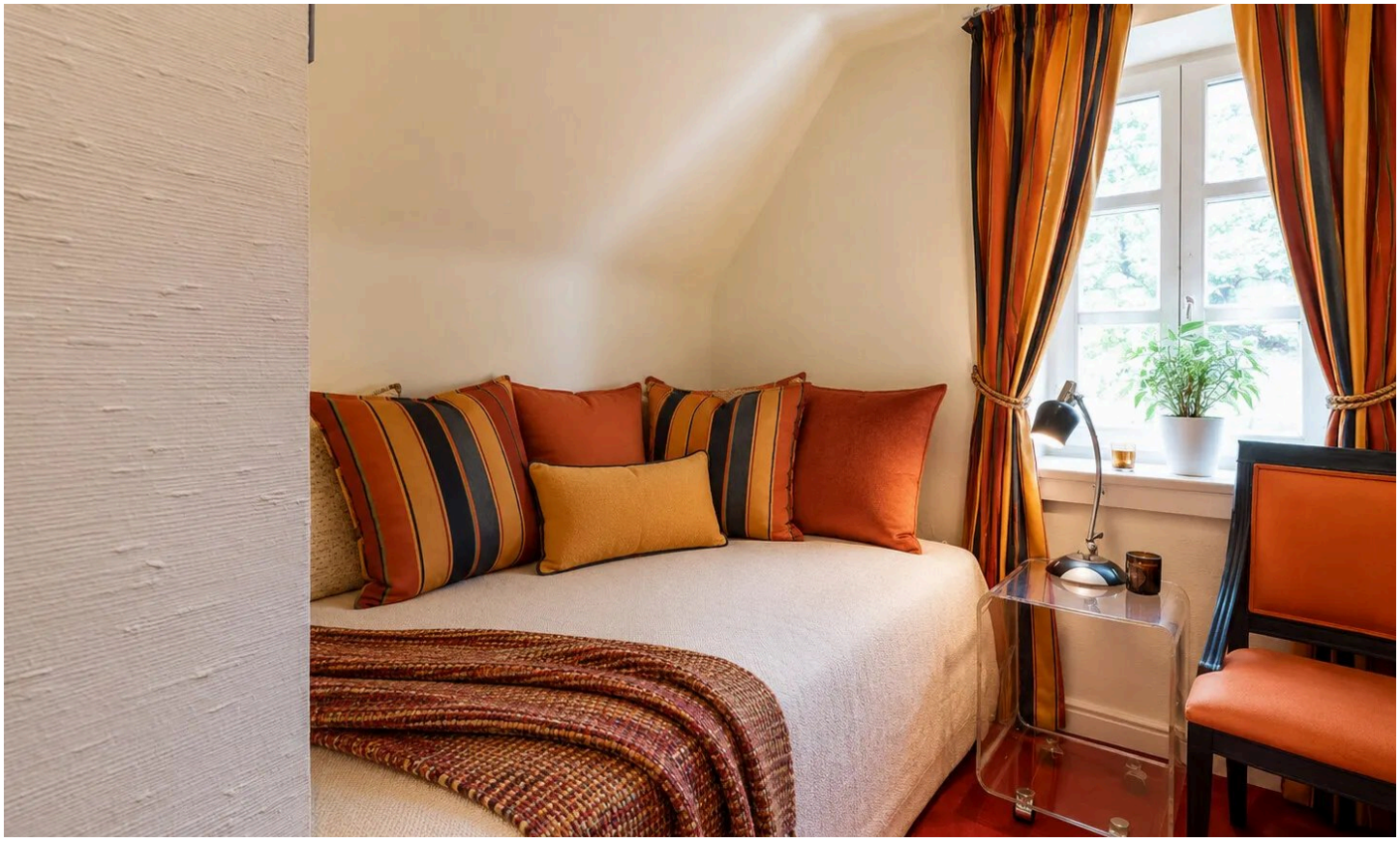


Flur Blick ins Kinderzimmer

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Kinderzimmer



Duschbad

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Wannenbad

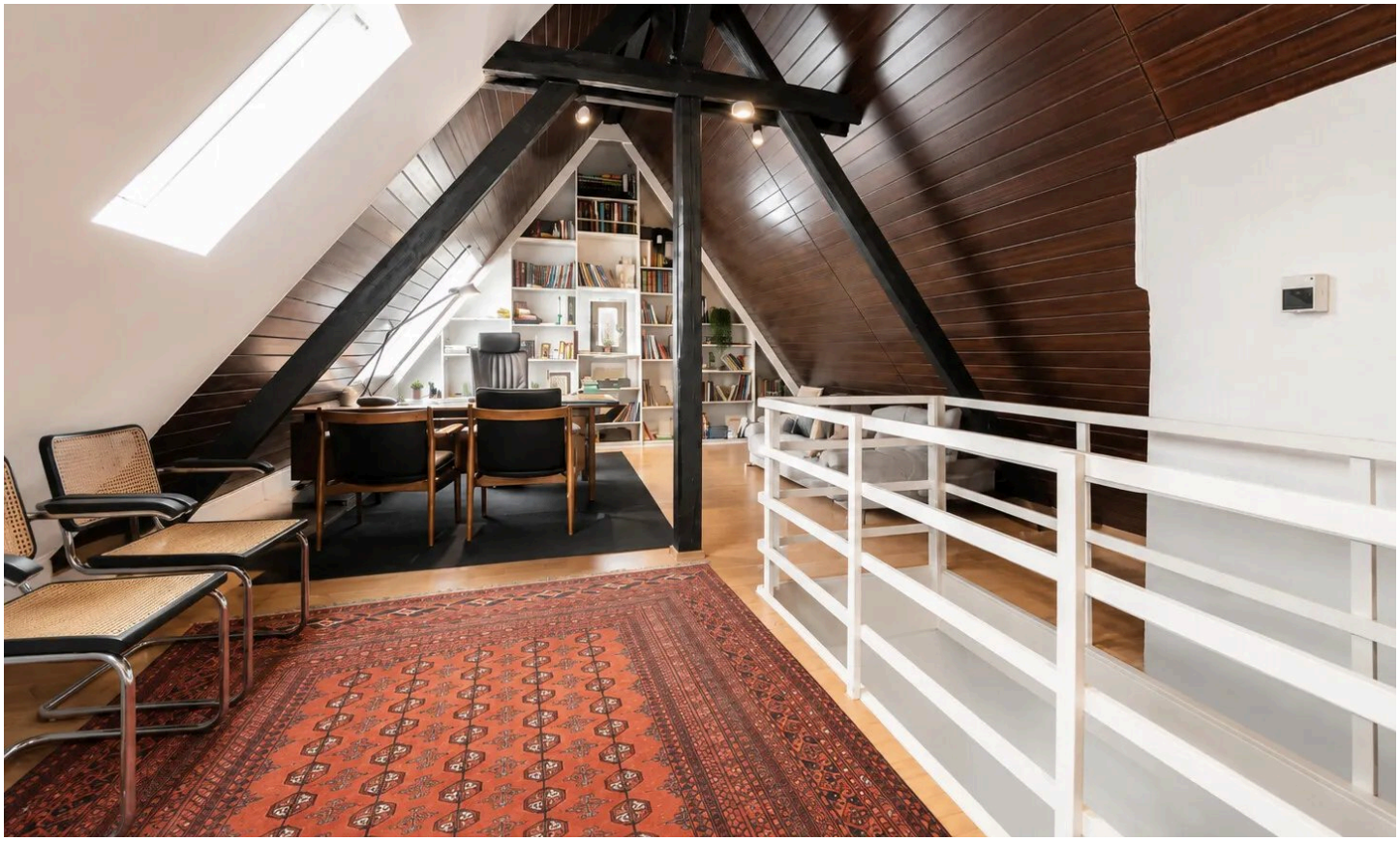


weiteres Kinderzimmer

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Bibliothek



repräsentativer Arbeitsbereich

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Gartentraum







Impressionen eines wundervollen Gartens

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Genussvolle Momente



Treppe zum Kellergeschoss

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

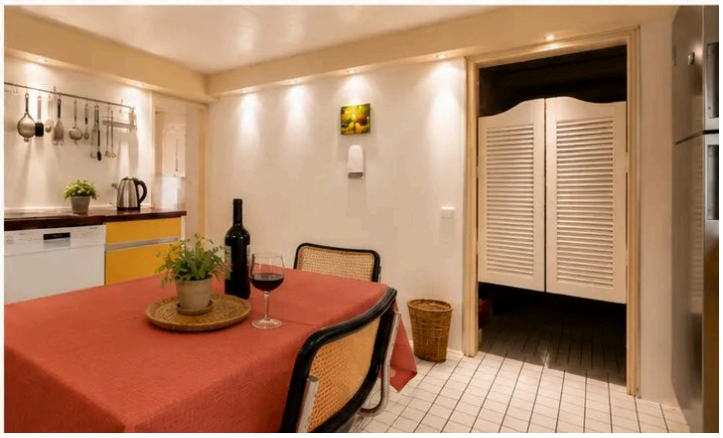
heisingen@hirschmann-immobilien.de



wohnlich gestaltete Souterrainebene







Partyküche im Souterrain

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Außenzugang zum Souterrain



Repräsentativer Hauseingang

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Grundriss Erdgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Shary Veldhoen
Tel. 004920187424370
heisingen@hirschmann-immobilien.de



Grundriss Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Shary Veldhoen
Tel. 004920187424370
heisingen@hirschmann-immobilien.de



Grundriss Spitzboden

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Shary Veldhoen
Tel. 004920187424370
heisingen@hirschmann-immobilien.de

Ausstattung

— Anwesen in bester Lage v. Heisingen

— ca. 170 m² Wohnfläche

— ca. 830 m² Grundstück

— 7 Raum

— großes Entreé

— weißer Fliesenboden m. schwarzen Akzenten

— weiße Holztreppe m. Red Carpet-Flair

— große Garderobe

— Gäste WC

— Einbauküche

— Granitarbeitsplatte

— hochwertige Markengeräte

— Zugang zum Garten

— großer Wohn- / Essraum

— eleganter dkl.-blauer Velour-Teppichboden

— Zugang zur Terrasse

— Terrassenüberdachung 2020

— Parkähnlicher Garten

— alter Baumbestand

— OG: 3 Schlafräume + 1 Arbeitsraum

— Master-Bedroom m. Zugang zur Terrasse

— großzügige Ankleide mit Tageslicht

— 2 Bäder

— Duschbad 2013

— Dachgeschoss offene Dachbalken

— imposanter Arbeitsbereich

— weiteres Schlafzimmer m. Waschmöglichkeit

— Fenster 2016

— Holz-Blendläden aus Ursprungsbaujahr

— teilw. Rollläden

— Terrassenüberdachung 2020

— Brennwerttherme Gas 2020

— seitliche Außenwand 2025 gedämmt

— Außenwände Keller ebenfalls gedämmt

— von außen uneinsehbar

— Gartenhaus

— Abstellkammer

— vollständig unterkellert

— komplett gefliester Souterrain

— große Partyküche

— SieMatic-Küche aus den 70er-Jahren

— Moderner Kühlschrank

— Esstisch

— Waschküche

— Heizungsraum

— Vorratsraum

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de

— Doppelgarage

— Stellplätze vor der Garage

— großer Vorgarten

— Bruchsteinmauer vor dem Anwesen

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 Shary Veldhoen
Tel. 004920187424370
heisingen@hirschmann-immobilien.de



Ihr Ansprechpartner



Frau Shary Veldhoen

Hirschmann Immobilien GmbH

Telefon: 004920187424370

E-Mail: heisingen@hirschmann-immobilien.de

Diese Immobilie online