



Immobilienexposé
VERMIETET - Modern - ruhig - stilvoll

Objekt-Nr.:
205144



Wohnung zur Miete

VERMIETET - Modern - ruhig - stilvoll

Miete zzgl. NK
740 €

 74 m²
Wohnfläche (ca.)

 3,50
Zimmer

 2
Schlafzimmer

 1
Badezimmer

Preise & Kosten

Preise	Miete zzgl. NK	740 €
	Nebenkosten	140 €
	Heizkosten in NK. enthalten	8
Kaution	1.480 €	

Die Immobilie

Objekt-Nr	205144	
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	74 m ²
	Zimmer	3,50
Räume und Flure	Lage im Objekt (Etage)	3
	Anzahl Etagen	3
	Anzahl Schlafzimmer	2
	Anzahl Badezimmer	1
Weitere Informationen	verfügbar ab	nach Vereinbarung
	Modernisierungen	2019
Zustand und Bauart	Zustand	teil/vollsanziert
	Unterkellert	Ja

Ausstattungsdetails

Gäste-WC

**Sonstige**

Heizungsart

Fußbodenheizung

Beschreibung

Modern – ruhig – stilvoll

Eigenschaften, die auf diese extra für Sie kernsanierte 3,5-Raumwohnung im begehrten Essener Stadtteil Heisingen voll und ganz zutreffen. Erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum, denn hier wird ruhiges Wohnen über den Dächern Heisingens mit phantastischem Seeblick garantiert. Hochwertige Materialien sorgen in puncto Innenausstattung für ein angenehmes Ambiente. Exklusive Details wie Fußbodenheizung, Schalterelemente von Gira sowie die Auslegung von Eichenparkett im Landhausstil zeichnen das Inventar aus.

Sie betreten Ihr neues Zuhause in der 3. Etage und befinden sich im einladenden Eingangsbereich, der Sie direkt in Ihr zukünftiges Wohnzimmer führt. Der Raum bietet ausreichend Platz für Ihre ganz persönlichen Einrichtungsvorstellungen und besticht durch seine große bodentiefe Fensterfront, die Ihnen Zugang zu dem direkt angrenzenden sonnigen Balkon gewährt. Der Wunsch eines jeden Esseners wird Ihnen hier erfüllt: der direkte Blick auf den Baldeneysee. Beeindrucken Sie Ihre Freunde und Familie mit diesem atemberaubenden Ausblick.

In der Wohnung warten weitere Räume auf Ihre Gestaltungs- und Einrichtungsideen. Begeistern wird Sie der moderne in weiß gehaltene Fliesenspiegel in der Küche. Verwöhnen Sie Ihre Gäste mit neuen Rezepten in Ihrer neuen Traumküche. Der kleine Frühstückstisch findet ebenfalls seinen Platz. Ein weiteres Zimmer mit Waschmaschinenanschluss kann ganz

nach Ihren Vorstellungen genutzt werden. Ob Arbeitszimmer oder Ankleidezimmer – das entscheiden Sie! Das direkt gegenüberliegende Schlafzimmer lässt Sie nach einem stressigen Arbeitstag zur Ruhe kommen.

Im Badezimmer werden Träume wahr: eine bodengleiche Regendusche, ein in die Wand integriertes Radio von der Marke Gira sowie großformatige in grau gehaltene Natursteinbeläge. Ihr zukünftiger Lieblingsort zum Relaxen.

Über die offene Treppe gelangen Sie von dem Wohnbereich direkt in das ausgebaute Dachgeschoss. Ein luftig heller Raum, mit viel Gestaltungsfreiheit erwartet Sie und hält eine wunderschöne Dachterrasse bereit. Begrüßen Sie von diesem in aller Ruhe die Sonne und genießen Sie Ihren Kaffee über den Dächern Heisingens. Flexibel kann die Fläche im Dachgeschoss als Arbeitszimmer oder Lesebereich genutzt werden.

Idealerweise steht ein separates WC für die Bedürfnisse Ihrer Gäste zur Verfügung. Eine Waschküche sowie ein eigener Kellerraum komplettieren dieses exklusive Wohnangebot.

Lassen Sie sich verzaubern und vereinbaren Sie Ihren ganz persönlichen Besichtigungstermin!

Ausstattung

- gepflegtes Mehrfamilienhaus
- Maisonette-Stil
- Erstbezug nach umfassender Sanierung
- gehobene Innenausstattung

- Eichenparkett im Landhausstil
- bodentiefer Fenster im Wohnbereich mit Plissees
- separate Küche
- Gäste-WC
- modernes Tageslichtbad mit Dusche
- ausgebautes Dachgeschoss
- Dachloggia
- Balkon mit traumhaften Weitblick
- Fußbodenheizung über Gas
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- eigener Kellerraum
- Waschküche

Lage

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.

Sonstiges

Energiekennwert: 91,5 kWh/(m²*a)

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Heizungsart: Fußbodenheizung

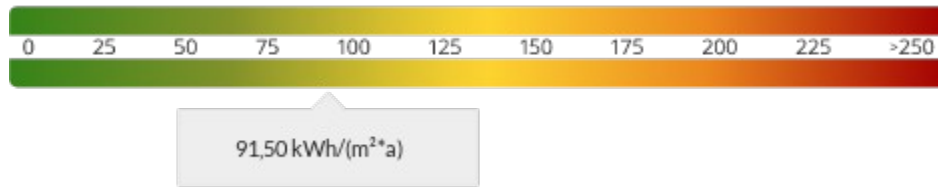
Befuerung/Energieträger: Gas

Das Team von Hirschmann Immobilien begleitet Sie bei der Suche nach einem geeigneten Zuhause. Wir haben für Sie ein großes Angebot an Neubauprojekten mit Aufzug und barrierefreien Bädern. Zudem sind wir Ihr Partner und Profi für den Verkauf Ihrer gebrauchten Immobilie. Bedenken Sie bitte einmal: Mit dem falschen Preis an den Markt zu gehen, führt in mehr als 70% der Verkaufsfälle zu einem schlechteren Verkaufspreis. Nur mit einer individuellen Einwertung Ihrer Immobilie lässt sich der Idealpreis erzielen. Übrigens bei Hirschmann Immobilien arbeiten ausschließlich Immobilienprofis für Ihren

Verkaufserfolg. Nutzen Sie jetzt die Chance im überaus günstigen Immobilienmarkt und lassen Sie Ihre Immobilie durch unsere Experten kostenfrei einwerten.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit kompletter Adresse inkl. Ihrer Rufnummer bearbeiten können.

Energieverbrauchsausweis



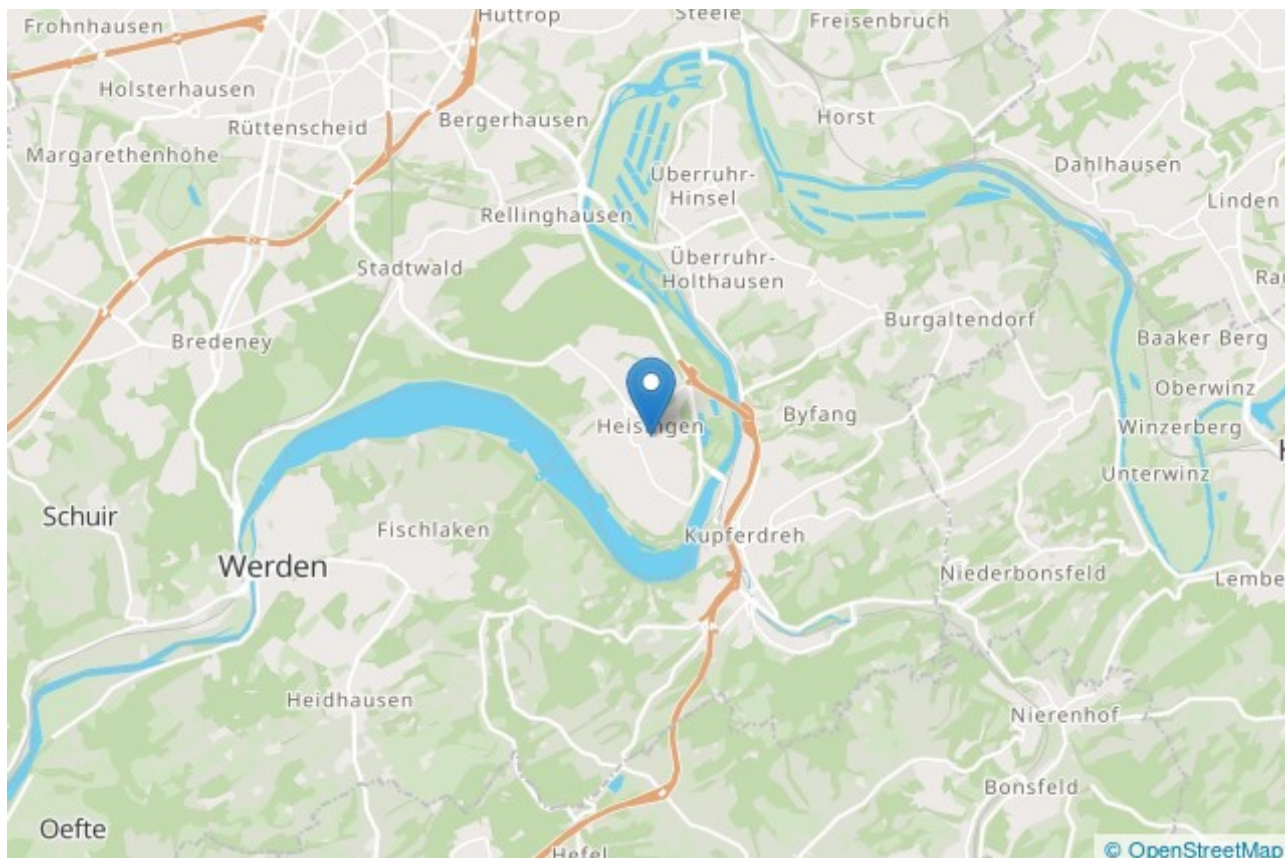
Endenergieverbrauch	91,50 kWh/(m²*a)
Befeuerungsart	gas
Gültig bis	02.05.2020

Ihr Ansprechpartner

Name	Vanessa Endres
Telefon	0201874243721
Ort	45133 Essen
E-Mail	heisingen@hirschmann-immobilien.de
Homepage	https://www.hirschmann-immobilien.de

Lage und Umgebung

45259 Essen - Heisingen





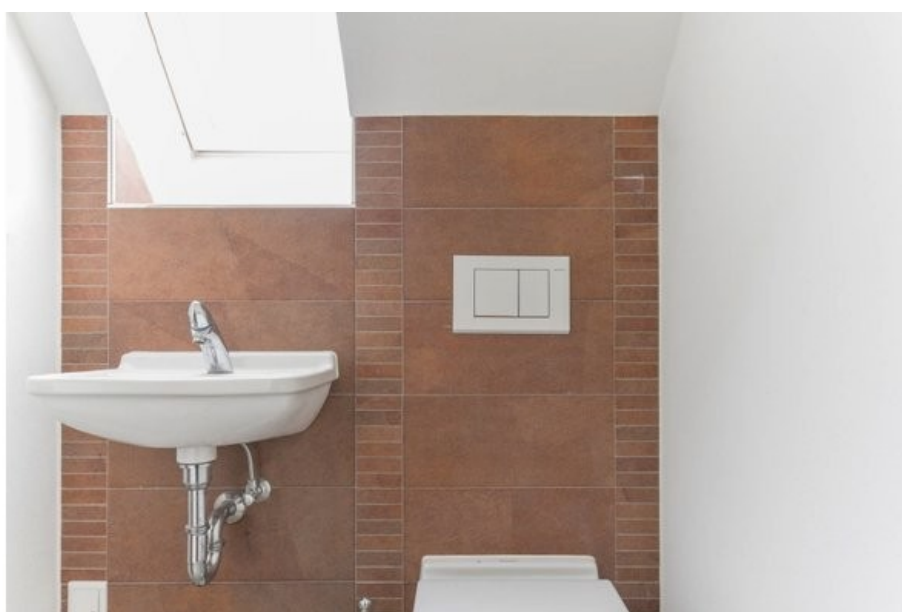
Ausblick vom Balkon



Schlafzimmer



modernes Tageslichtbad



Gäste-WC



Radio der Marke Gira im Badezimmer



Wohnbereich mit Blick auf den Balkon



Balkon



lichtdurchflutetes Dachgeschoss



Loggia im Dachgeschoss



Wunderschöner Weitblick



Grundriss