



Immobilienexposé  
**VERKAUFT - Träumen erlaubt-**  
**Einfamilienhaus mit Anbauoption**

Objekt-Nr.:  
205258



## Haus zum Kauf

VERKAUFT - Träumen erlaubt- Einfamilienhaus mit Anbauoption

**Kaufpreis**  
179.000 €

 70 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 3  
Zimmer

 195 m<sup>2</sup>  
Grundstück (ca.)

 1953  
Baujahr

 2  
Schlafzimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	179.000 €
<b>Käuferprovision inkl. USt.</b>	4,76%	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	205258	
<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplätze	1
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	70 m <sup>2</sup>
	Zimmer	3
	Grundstück (ca.)	195 m <sup>2</sup>
<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Schlafzimmer	2
	Anzahl Badezimmer	1
<b>Weitere Informationen</b>	Provisionspflichtig	✓
<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1953
	Zustand	teil/

Unterkellert

Ja

## Beschreibung

Träumen erlaubt! Erschaffen Sie sich mit Geschick und Fleiß Ihren ganz persönlichen Traum vom schönen Wohnen. Dieses besondere Einfamilienhaus hat aktuell eine Wohnfläche von ca. 70m<sup>2</sup>, diese lässt sich allerdings durch einen Dachgeschossausbau und einen möglichen Anbau auf ca. 125m<sup>2</sup> vergrößern. Die Errichtung eines zweigeschossigen Anbaus sowie der Dachgeschossausbau mit zwei Gauben sind bereits genehmigt. Schauen Sie sich bei den Nachbarn an, was man aus diesem Häuschen machen kann. Die Nachbarschaft ist nicht nur eine Inspiration für Ihren Umbau, sondern wird Sie als neuen Eigentümer auch Herzlich Willkommen heißen. In dieser beschaulichen Siedlung grüßt Sie jeder mit einem Lächeln. Das Haus steht auf einem schön geschnittenen Grundstück und bietet neben einer Terrasse auch noch Platz für ein Gartenhäuschen.

Die Immobilie ist sanierungsbedürftig verspricht dadurch aber viel Freiraum für Ihre individuellen Gestaltungsideen:

Wir könnten uns im Erdgeschoss für Sie einen schönen, offenen Wohn- und Essbereich und eine Küche vorstellen. Durch den Anbau mit bodentiefen Fenstern nach hinten gestalten Sie den Wohnbereich großzügig und hell. Nach vorne heraus sind Ihre Traumküche, ein einladender Eingangsbereich und ggf. auch noch ein Gäste-WC umsetzbar.

Im Obergeschoss befinden sich derzeit zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Der mögliche Anbau garantiert Ihnen großzügige Räume und kreativen Gestaltungsspielraum. Wer lieber praktisch denkt kann hier mit einer Abstellkammer oder Einbauschränken viel Stauraum schaffen.

Im Dachgeschoss findet durch den Ausbau und das Einsetzen von Dachgauben mindestens ein weiteres Zimmer, welches flexibel als Kinderzimmer oder Homeoffice genutzt werden kann Platz. Verwirklichen Sie sich mit diesem Angebot Ihren Traum vom Eigenheim für die

ganze Familie.

Das Haus ist voll unterkellert, hier haben Sie neben viel Platz und Stauraum die Möglichkeit eine Gasterme zu installieren, aktuell befindet sich keine Heizung im Haus. Elektrik sowie Wasserleitungen sind ebenso aus dem Baujahr wie Dach und Fenster.

Ein Außenstellplatz rundet das Angebot ab.

## Ausstattung

- TOP Wohnlage
- sehr nette Nachbarschaft
- gut geschnittenes Grundstück
- Garten mit Terrasse und Gartenhaus
- Anbauoptionen (bereits genehmigt)
- Dachgeschossausbau inkl. Dachgauben (bereits genehmigt)
- renovierungsbedürftiges Haus
- keine Heizung, Gasanschluss an der Grundstücksgrenze
- Strom- und Wasserleitungen aus dem Baujahr
- Fenster aus dem Baujahr

- flexibler Grundriss
- viel Freiraum für individuelle Gestaltungsideen

## 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

Baujahr: 1953

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.

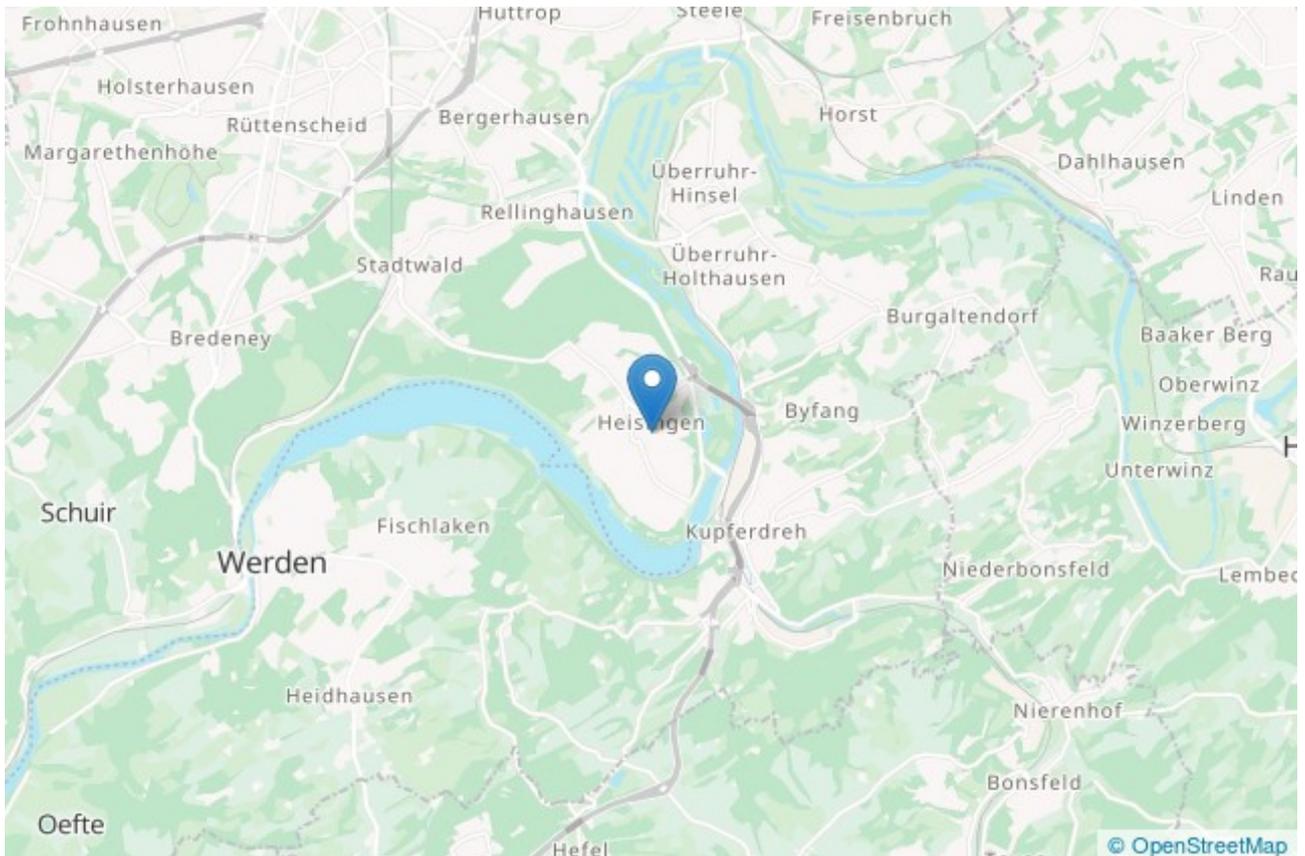
Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit kompletter Adresse inkl. Ihrer Rufnummer bearbeiten können.

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Christin Weiß
<b>Telefon</b>	+49 (201) 874243720
<b>Ort</b>	45133 Essen
<b>E-Mail</b>	heisingen@hirschmann-immobilien.de
<b>Homepage</b>	<a href="https://www.hirschmann-immobilien.de">https://www.hirschmann-immobilien.de</a>

## Lage und Umgebung

45259 Essen - Heisingen





Träumen erlaubt



Eingangsbereich mit Anbauoption



Terrasse mit Anbauoption



Haus im Dornröschenschlaf



Garten mit Gartenhäuschen



Beschauliche Wohnsiedlung



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss