



Immobilienexposé  
**VERKAUFT - Exklusive Waldrandlage in**  
**Heisingen**

Objekt-Nr.:  
205048



Objekt-ID: 205048

[www.hirschmann-immobilien.de](http://www.hirschmann-immobilien.de)

## Wohnung zum Kauf

VERKAUFT - Exklusive Waldrandlage in Heisingen

**Kaufpreis**  
399.000 €

 131 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 4,50  
Zimmer

 2001  
Baujahr

 3  
Schlafzimmer

 2  
Badezimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	399.000 €
	Hausgeld	535 €
<b>Käuferprovision inkl. USt.</b>	3,57%	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	205048	
<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	1
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	131 m <sup>2</sup>
	Zimmer	4,50
<b>Räume und Flure</b>	Lage im Objekt (Etage)	1
	Anzahl Etagen	3
	Anzahl Schlafzimmer	3
	Anzahl Badezimmer	2
<b>Weitere Informationen</b>	Provisionspflichtig	✓
	Seniorenrecht	✓
<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	2001

	Unterkellert	Ja
<b>Ausstattungsdetails</b>	Küche	Einbauküche
	Fahrstuhl	Personen
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Zentralheizung

## Beschreibung

Diese wunderschöne Eigentumswohnung befindet sich in direkter Waldrandlage in einer der begehrtesten Straßen von Essen-Heisingen. Im ersten Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses präsentiert sich diese zauberhafte Immobilie mit ihrem außergewöhnlichen Grundriss und lichtdurchfluteten Räumen. Schon beim Betreten des Flures wird Sie die Extravaganz des Schnittes begeistern. Im vorderen Trakt befinden sich Ihre privaten Räumlichkeiten. Ein gemütliches Schlafzimmer punktet hier mit ausreichend Platz, dem Blick ins Grüne und einem zeitlosen Echtholzparkettboden. Hier werden Sie zur Ruhe kommen und Erholung finden, denn dieser schöne Raum lädt zum Träumen ein. Nebenan steht Ihnen das Hauptbadezimmer zur Verfügung. Vom Tageslicht verwöhnt überzeugt es durch seine Größe und die individuelle Raumgestaltung. Genießen Sie entspannte Stunden in der Badewanne, wenn die kühleren Tage ihren Lauf nehmen. Auch eine Dusche hält Ihre zukünftige Wellnessoase für Sie bereit. Im weiteren Verlauf führt Sie der großzügige Flur in den Gäste- oder Kinderbereich, der sich in zwei separate helle Räume aufteilt. Hier finden Sie ein weiteres Tageslichtbadezimmer vor, welches mit einer großen Dusche ausgestattet ist. Über die Glastür eines kleinen Entrées gelangen Sie dann in den Wohn-Essbereich mit hochwertig ausgestatteter Einbauküche der Marke Simatic, die das Herz eines jeden Hobby-Kochs höher schlagen lassen wird. Zum Essplatz halb geöffnet sorgt

sie für gesellige Abende mit Freunden und Gästen, welche ihren Platz in einem vollverglasten Erker einnehmen und den Blick ins Grüne genießen, während Sie Ihre kulinarischen Künste unter Beweis stellen. Eine unvergleichbare Atmosphäre schafft dieses wunderbare Raumkonzept, welches Sie und Ihre Lieben garantiert jeden Tag aufs Neue verzaubern wird und sich auch im weiteren Verlauf dieser außerordentlich schönen Wohnung fortsetzt. Denn auch im großzügigen Wohnzimmer sorgen zahlreiche Fensterfronten für tageslichtverwöhnte Stimmung auch an herbstlichen Tagen. An diesen verbringen Sie schöne Stunden vor dem Kamin, dessen Wärme eine ganz besondere Gemütlichkeit in die Räumlichkeiten Ihres neuen Zuhauses bringt. Zur lauen Jahreszeit werden Sie sich über den Balkon freuen, welcher vom Wohnzimmer aus zu erreichen ist und einen wunderschönen Grünblick in die idyllische Parkanlage beschert. Am Horizont sehen Sie das Ruhrtal – ein Blick, der zu jeder Jahreszeit seinen ganz eigenen Charme präsentiert. Gestalten Sie sich hier ein lauschiges Plätzchen, um dem Stress des Alltags zu entfliehen und die Seele baumeln zu lassen.

Stauraum finden Sie in Form einer Abstellkammer in der Wohnung und einem, dieser zugehörigen, Keller. Ein Aufzug erleichtert Ihnen den Transport Ihrer Einkäufe und bringt Sie bequem in das erste Obergeschoss vor Ihre Wohnungstür. Ihren Pkw parken Sie auf Ihrem Stellplatz in der Duplex-Garage.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser Traumimmobilie und vereinbaren Sie noch heute Ihren individuellen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

## Ausstattung

- Idyllische Waldrandlage
- gepflegtes Mehrfamilienhaus

- Wohnung im 1. Obergeschoss
- 3 Schlafzimmer
- 2 Badezimmer
- Individueller Grundriss
- Gepflegter Echtholz- Parkettboden in den Schlafräumen
- Heller Fliesenboden im Wohn-Essbereich
- Komplett verglaster Erker
- Große Fensterfronten
- Kamin
- Fußbodenheizung
- Balkon mit Blick ins Grüne
- Hochwertige Einbauküche
- Abstellkammer
- Aufzug

- Keller
- Wasch- und Trockenraum
- Sauna zur gemeinschaftlichen Nutzung
- Stellplatz in der Duplex-Garage

## 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: 2001

Heizungsart: Zentralheizung

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.

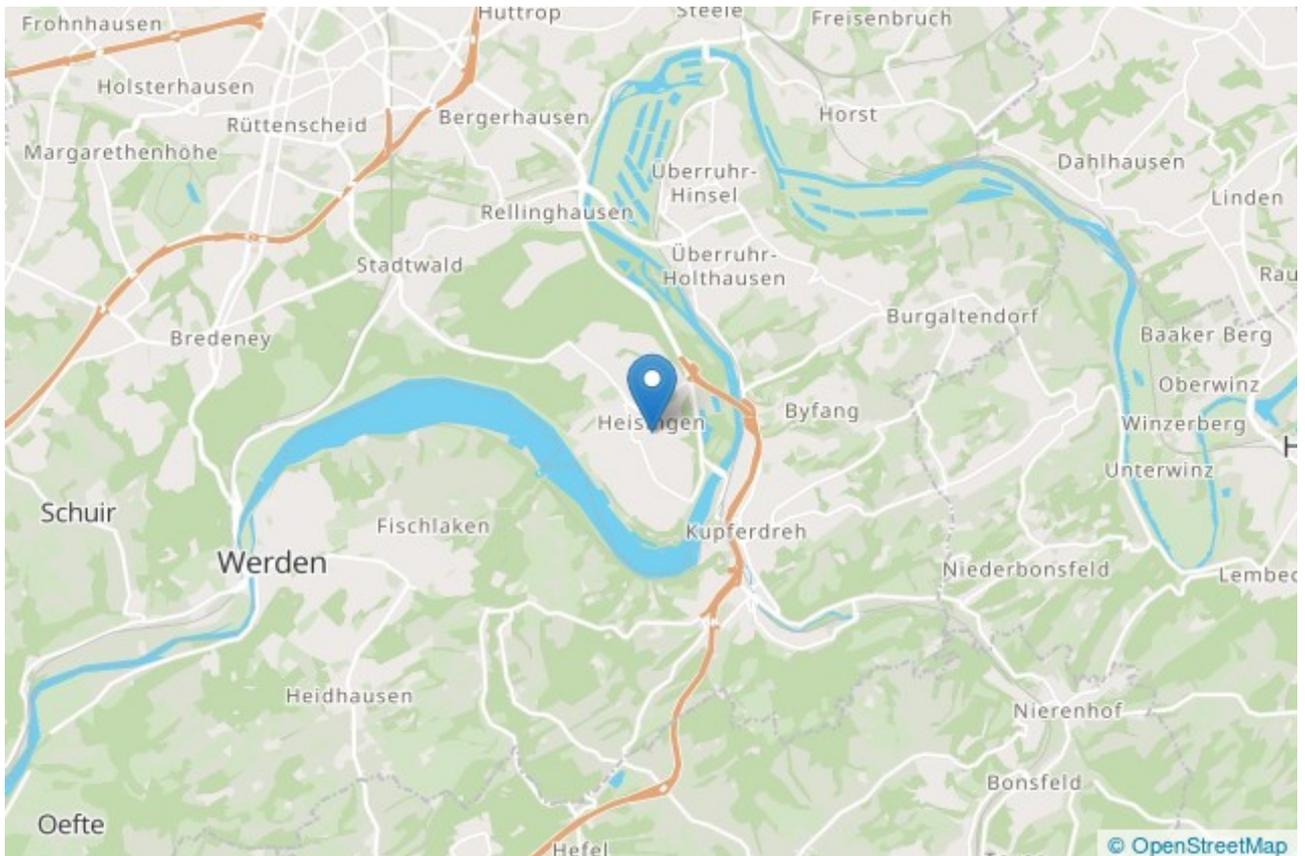
Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit kompletter Adresse inkl. Ihrer Rufnummer bearbeiten können.

## 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





Objekt-ID: 205048

[www.hirschmann-immobilien.de](http://www.hirschmann-immobilien.de)

Essbereich im Erker



Hochwertige Einbauküche



Offener Wohnbereich



Kamin



Sonnenbalkon



Weitblick ins Grüne



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Tageslichtbad