



Immobilienexposé  
**VERMIETET - Waldblick inklusive**

Objekt-Nr.:  
205159



Objekt-ID: 205159

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

## Wohnung zur Miete

VERMIETET - Waldblick inklusive

Miete zzgl. NK  
890 €

 108 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 3  
Zimmer

 1990  
Baujahr

 2  
Schlafzimmer

 1  
Badezimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Miete zzgl. NK	890 €
	Nebenkosten	200 €
	Heizkosten in NK. enthalten	8
<b>Kaution</b>	1.780 €	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	205159	
<b>Stellflächen</b>	Stellplatzmiete (Garage)	80 €
	Garagenanzahl	1
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	108 m <sup>2</sup>
	Zimmer	3
<b>Räume und Flure</b>	Lage im Objekt (Etage)	1
	Anzahl Etagen	3
	Anzahl Schlafzimmer	2
	Anzahl Badezimmer	1
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	nach Vereinbarung

<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1990
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
<b>Ausstattungsdetails</b>	Küche	Einbauküche
	Gäste-WC	✓
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Zentralheizung

## Beschreibung

Die attraktive Wohnung mit Augenschmeichler-Aussicht und einem ansprechenden Raumkonzept befindet sich in einer der beliebtesten Straßen Heisingens. Werden auch Sie ein/e Bewohner/in dieser repräsentativen Adresse und genießen Sie die Vorzüge der nahen Natur direkt vor der Haustür.

Die Wohnung selbst liegt im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und überrascht mit individuellen Schnitt. Die Diele ist der Mittelpunkt der Wohnung und verspricht neben dem jeweiligen Zutritt zu den Räumen, viel Stauraum in Form von schicken Einbauschränken.

Zur rechten Seite des Eingangs treffen Sie auf Ihr zukünftiges Gäste- oder Arbeitszimmer. Ein Erker mit zwei großen Fenstern schafft die richtigen Lichtverhältnisse, um einen Arbeitsbereich einzurichten.

Ihre privaten Räumlichkeiten erreichen Sie über einen separierten Flur. Ihr zukünftiges Schlafzimmer ist schon mit einer tollen Schrankwand ausgestattet, sodass Sie nur noch Ihr eigenes Bett platzieren müssen.

Das Tageslichtbadezimmer ist in klassischem Weiß gehalten und begeistert mit einer großen

Eckbadewanne, Waschtisch und einem Bidet. Für die Waschmaschine ist im hinteren Bereich des Bades ebenfalls ein Platz vorgesehen. Neben dem Badezimmer befindet sich ein zusätzliches Gäste-WC.

Eine stilvolle Flügeltür mit Sprossenelementen eröffnet das großzügige Wohn- und Esszimmer. Durch seine Größe können Ess- und Loungebereich geschickt voneinander abgesetzt werden. Eine große Fensterfront spendet wunderbar viel Tageslicht und zieht Sie wahrlich ins Freie. Als kleines Paradies zeigt sich der überdachte Balkon - Ihr neuer Lieblingsort zum Krafttanken und Relaxen. Den Blick lassen Sie ins Grüne schweifen. Ein kleiner Frühstücksplatz auf Ihrem großzügigen Freisitz ist wie geschaffen für einen Plausch oder die erste Tasse Kaffee und könnte perfekt am zweiten Zugang zur Küche platziert werden. Die vorhandene Einbauküche ist mit allen Geräten versehen, die Sie im Alltag benötigen, um nach Lust und Laune zu kochen.

Lassen Sie sich von diesem Angebot überzeugen und vereinbaren Sie Ihren individuellen Besichtigungstermin!

## Ausstattung

- ruhige Lage in Essen-Heisingen
- gepflegtes Mehrfamilienhaus
- Parkettboden
- elektrische Rollläden
- praktische Einbauschränke
- Tageslichtbadezimmer mit Eckbadewanne, Bidet und Waschmaschinenanschluss

- überdachter, großzügiger Balkon
- Garage mit elektrischem Tor für EUR 80,00/Monat

## 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: 1990

Heizungsart: Zentralheizung

Befuerung/Energieträger: Gas

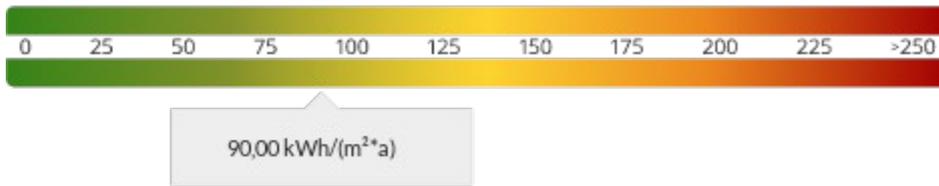
Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Energiekennwert: 90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Das Team von Hirschmann Immobilien begleitet Sie bei der Suche nach einem geeigneten Zuhause. Wir haben für Sie ein großes Angebot an Wohnungen, schauen Sie auch auf unsere Homepage [www.hirschmann-immobilien.de](http://www.hirschmann-immobilien.de). Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gern. Zudem sind wir Ihr Partner und Profi für den Verkauf Ihrer Immobilie. 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



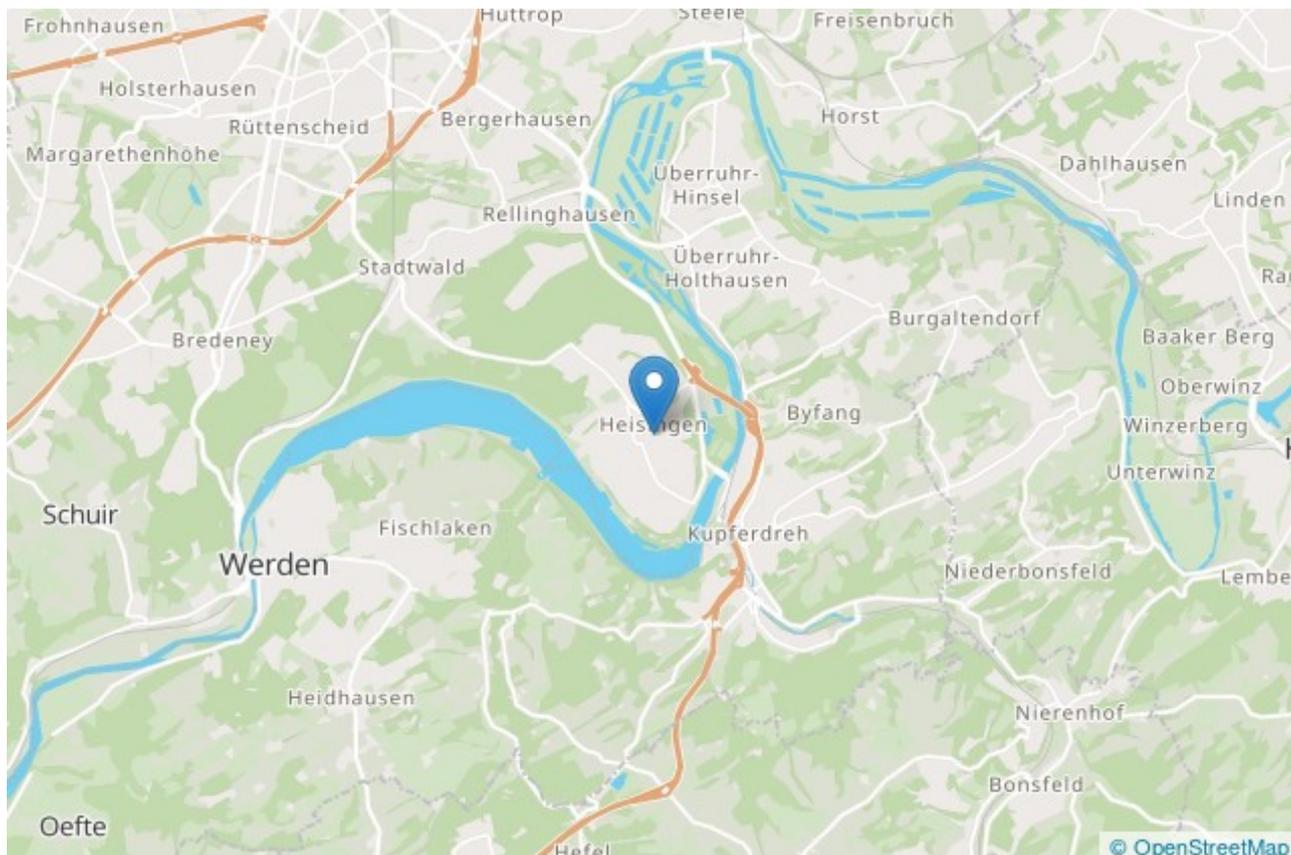
<b>Endenergieverbrauch</b>	90 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Befeuerungsart</b>	gas
<b>Gültig bis</b>	07.08.2020

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Vanessa Endres
<b>Telefon</b>	0201874243710
<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





Hereinspaziert



Heller Wohnbereich



Weitere Ansicht Wohn-und Loungebereich



Tolle Lichtverhältnisse



Wunderbare Flügeltüren



Voll ausgestattete Küche



Gäste-oder Arbeitszimmer



Tageslichtbad mit Eckbadewanne



Überdachte Terrasse



Blick ins Grüne