



Immobilienexposé  
**VERMIETET- Herrliche Schönheit in Heisingen**

Objekt-Nr.:  
205281



Objekt-ID: 205281

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

## Wohnung zur Miete

VERMIETET- Herrliche Schönheit in Heisingen

Miete zzgl. NK  
766 €

 89 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 3  
Zimmer

 2001  
Baujahr

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Miete zzgl. NK	766 €
	Nebenkosten	175 €
<b>Kaution</b>	1.532 €	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	205281	
<b>Stellflächen</b>	Stellplatzmiete (Garage)	70 €
	Garagenanzahl	1
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	89 m <sup>2</sup>
	Zimmer	3
<b>Räume und Flure</b>	Lage im Objekt (Etag)	1
	Anzahl Etagen	2
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	01.01.2020
<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	2001
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja

**Ausstattungsdetails**

Küche

Einbauküche

Gäste-WC

✓

**Sonstige**

Heizungsart

Zentralheizung

## Beschreibung

Diese schöne 3 Zimmer Wohnung in ruhiger Wohnlage von Essen- Heisingen möchten wir Ihnen heute ans Herz legen. In der ersten Etage eines gepflegten 3-Familienhauses warten 89 m<sup>2</sup> auf Ihre Gestaltungsideen. Eine großzügige Diele empfängt Sie und geleitet Sie in alle Räumlichkeiten dieser zauberhaften Immobilie. Die schöne helle Küche ist mit einer modernen Einbauküche der Marke Nobilia ausgestattet, die idealerweise von den Vormietern übernommen wird. Hier werden Hobbyköche sich darauf freuen, die ein oder andere kulinarische Köstlichkeit zuzubereiten. Servieren können Sie diese dann gleich nebenan, denn dort wartet ein wunderschöner lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich auf Sie, welcher ausreichend Platz für einen großen Esstisch und eine gemütliche Couchlandschaft bietet. Von hier aus gelangen Sie auch auf Ihren Balkon, Ihre zukünftige Sommeroase, welche Ihnen entspannte Sonnenstunden beschert. Das richtige Plätzchen, um nach einem stressigen Alltag die Seele baumeln zu lassen. Das benachbarte Zimmer könnte Ihr schönes Schlafzimmer werden. Geräumig präsentiert es sich mit viel Platz für einen großen Kleiderschrank, lädt zum Träumen ein und bietet Ihnen auch hier den Austritt auf den Balkon. Begrüßen Sie bei einer leckeren Tasse Kaffee von hier aus den Tag zur lauen Jahreszeit oder entspannen Sie mit Blick in den Sternenhimmel kurz vor dem zu Bett gehen. Der gegenüberliegende Raum könnte ein Gästebereich, Homeoffice oder das Spielparadies Ihres Kindes werden, hier kommt es ganz auf Ihren Einrichtungswunsch an. Im vorderen Bereich der Wohnung erwartet Sie ein zeitlos weiß gefliestes Tageslichtbadezimmer. Ausgestattet mit Dusche und Badewanne wird es mit Sicherheit auch Ihren Ansprüchen

gerecht. Diejenigen, die sich besonders in der bevorstehenden kühleren Jahreszeit über kalte Füße beklagen, werden sich hier über die angenehme Temperatur einer Fußbodenheizung freuen. Nebenan steht Ihren Gästen ein separates WC zur Verfügung. Die Möglichkeit der Anmietung eines Stellplatzes und einer Garage zur Unterbringung Ihres Pkws und die Nutzung eines eigenen Kellerraums runden dieses attraktive Angebot ab. So möchten auch Sie gerne wohnen, dass freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme zur Absprache Ihres individuellen Besichtigungstermins.

## Ausstattung

- sehr gepflegtes 3-Familienhaus in top Wohnlage
- schön geschnittener Wohnraum
- Parkett im Wohn-/ Essbereich
- großzügig geschnittener Balkon in West-Ausrichtung
- EBK der Firma Nobilia kann vom Vormieter übernommen werden
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Fußbodenheizung und Handtuchheizkörper im Badezimmer
- Gäste WC
- elektrische Rollläden

- Gemeinschaftswaschküche
- eigener Kellerraum

## 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

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Energiekennwert: 59,4 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Baujahr: 2001

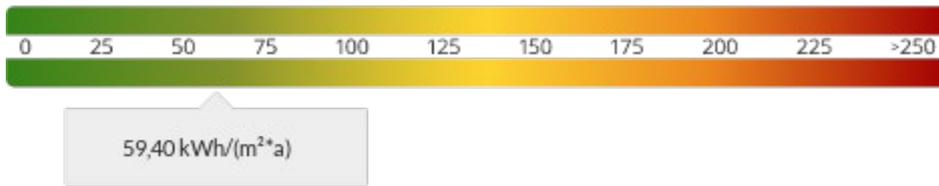
Heizungsart: Zentralheizung

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.

## Energiebedarfsausweis



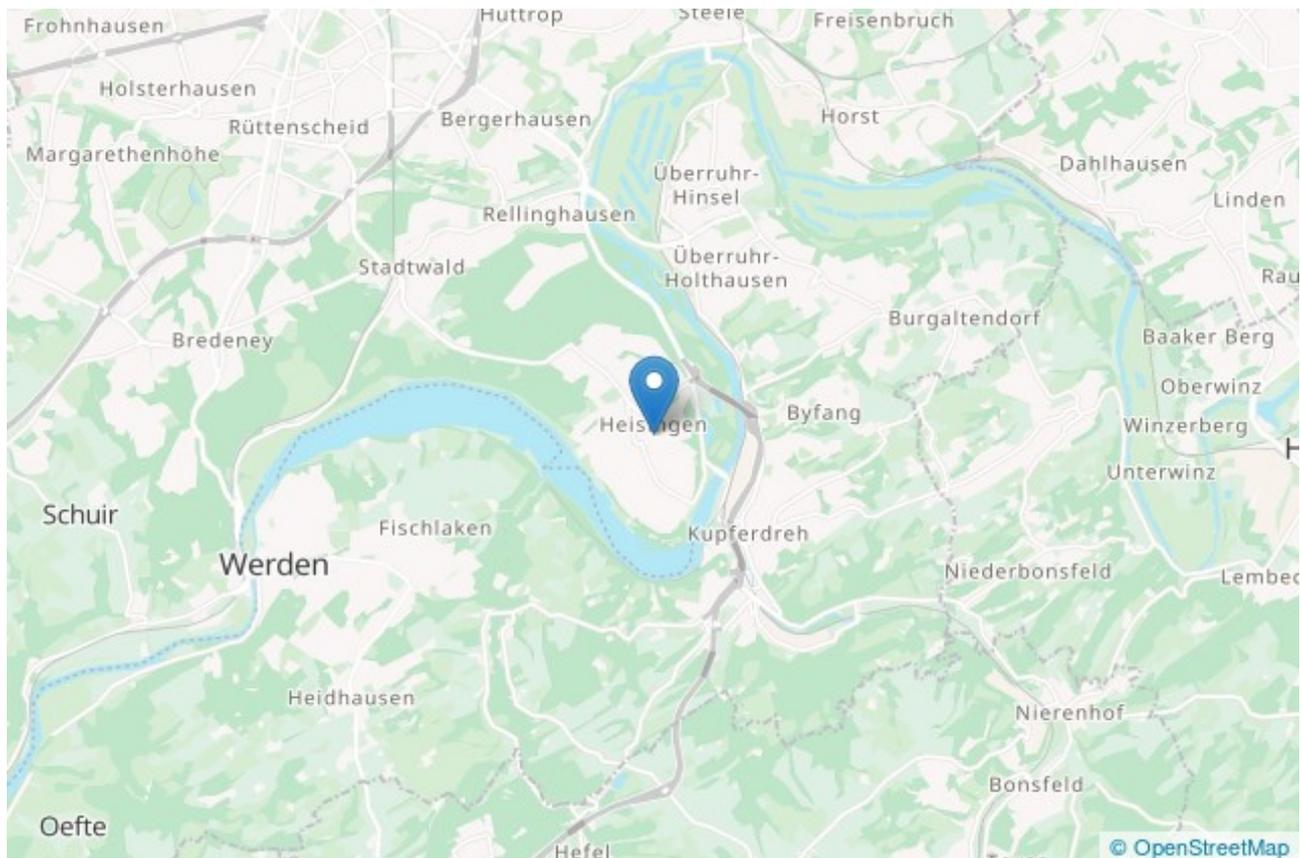
<b>Endenergiebedarf</b>	59,40 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Befeuerungsart</b>	gas
<b>Gültig bis</b>	28.02.2020

## 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





Objekt-ID: 205281

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

Großzügiger Essbereich



Entrée Ihrer neuen Wohnung



Ein Must-have!



Wohlfühloase im Freien



Wohnzimmer



Moderne Einbauküche



Schlafbereich



Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne



Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf!



Gäste WC