



Immobilienexposé  
**VERMIETET - Starter-Liebling in Heisingen**

Objekt-Nr.:  
205638



Objekt-ID: 205638

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

## Wohnung zur Miete

VERMIETET - Starter-Liebling in Heisingen

Miete zzgl. NK  
385 €

 55 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 2  
Zimmer

 1  
Schlafzimmer

 1  
Badezimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Miete zzgl. NK	385 €
	Nebenkosten	80 €
<b>Kautio</b>	770 €	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	205638	
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	55 m <sup>2</sup>
	Zimmer	2
<b>Räume und Flure</b>	Lage im Objekt (Etage)	1
	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Schlafzimmer	1
	Anzahl Badezimmer	1
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	sofort
<b>Zustand und Bauart</b>	Zustand	teil/vollrenoviert
	Unterkellert	Ja
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Etagenheizung

## Beschreibung

Herzlich Willkommen in Heisingen! Diese bezaubernde Mietwohnung liegt im ersten Obergeschoss eines gepflegten Zweifamilienhauses unweit des Heisinger Ortskerns. Frisch renoviert wartet dieses kleine Schmuckstück auf Ihre Einrichtungsideen. Eine freundliche Diele führt Sie in alle Räumlichkeiten Ihres neuen Zuhauses. Gleich zur linken Seite gelangen Sie in die separate Küche, die von Ihnen individuell möbliert werden kann und durch die Schrägen an einer Seite sehr gemütlich wirkt. Kreieren Sie sich hier Ihr eigenes kleines Küchenparadies, in welchem Sie sich und Ihren Gästen gerne den einen oder anderen Leckerbissen zubereiten. Diese können Sie dann im benachbarten Zimmer servieren, denn dort wartet ein schicker Wohn-Essbereich auf Sie. Der neue Vinylboden in stylischem Grau verleiht dem Raum eine stilvolle Eleganz.

Als nächstes treffen Sie Ihr zukünftiges Schlafzimmer an, welches zum Träumen einlädt. Der Charme des bereits beschriebenen Wohnbereichs setzt sich auch in diesem Raum fort. Zuletzt erreichen Sie das neu sanierte Tageslichtbad, welches mit großformatige Fliesen und einer modernen Eckdusche punkten kann. Mit den richtigen farbigen Accessoires entsteht hier Ihre kleine Wellnessoase.

Praktischerweise bindet der raffinierte Grundriss eine Abstellkammer im Eingangsbereich mit ein, so dass Staubsauger und Bügelbrett bequem untergebracht werden können.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf zwecks Terminvereinbarung!

## Ausstattung

- direkt am Heisinger Dorfkern
- 1. OG eines gepflegten Zweifamilienhauses
- Erstbezug nach Renovierung

- offener Flurbereich
- großzügiges Wohnzimmer
- separate Küche
- Abstellkammer
- Tageslichtbad mit Eckdusche
- Gas-Etagenheizung
- eigener Kellerraum
- Gemeinschaftswaschkeller

## 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: Verbrauchsausweis

Energiekennwert: 98,56 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

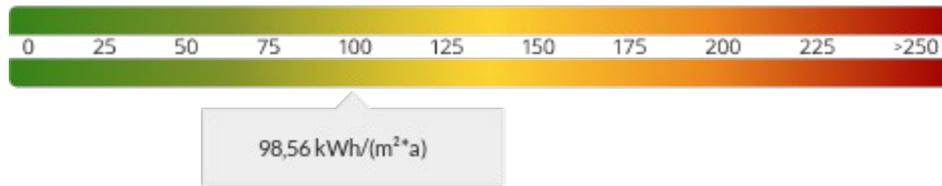
Heizungsart: Etagenheizung

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 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



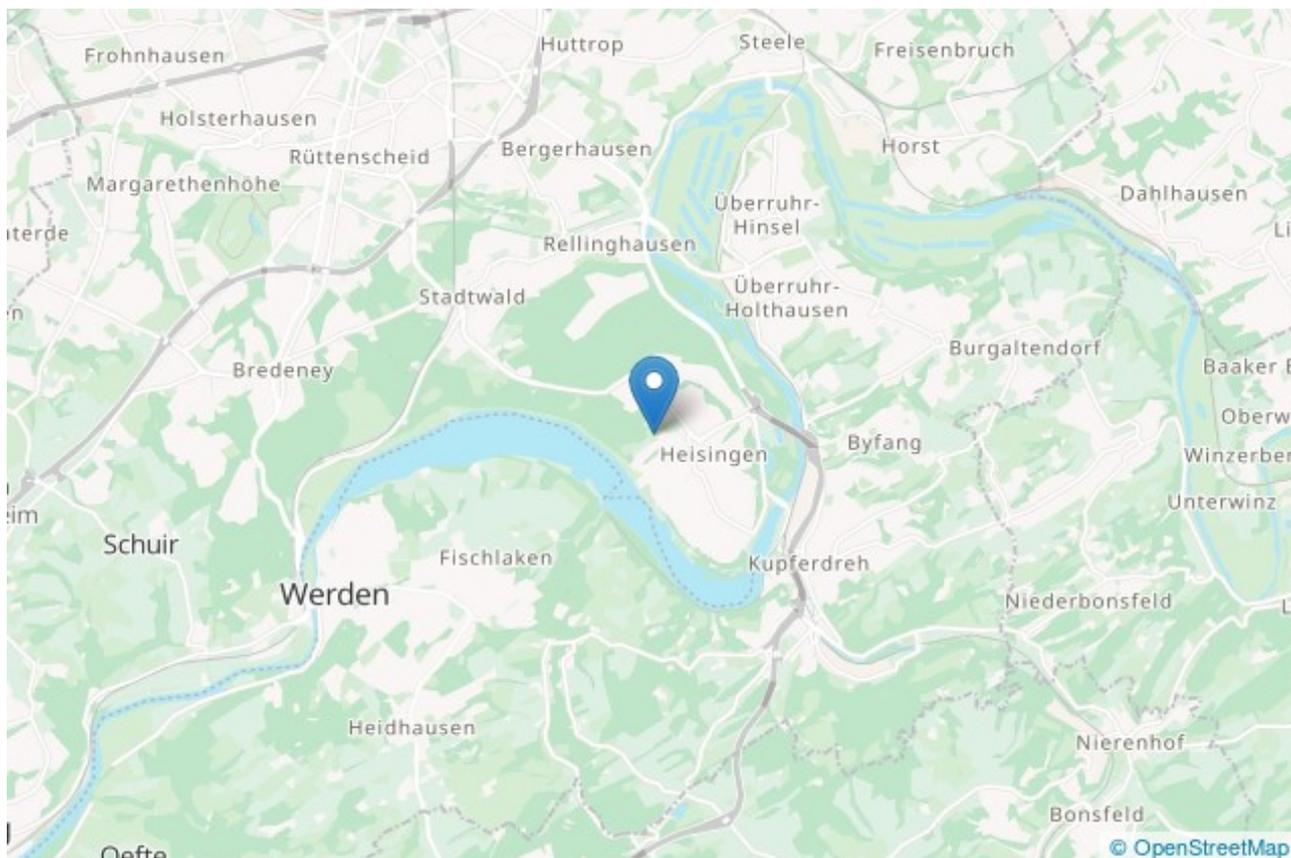
<b>Endenergieverbrauch</b>	98,56 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Befeuerungsart</b>	gas
<b>Gültig bis</b>	25.02.2021

## 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





Wunderbarer Wohnbereich



Gemütliche Küche



Ihr zukünftiger Schlafbereich



Frisch saniertes Badezimmer



Traumhafter Ausblick