



Immobilienexposé  
**VERMIETET - Frisch sanierte Wohnperle im  
beliebten Heisingen**

Objekt-Nr.:  
205728



## Wohnung zur Miete

VERMIETET - Frisch sanierte Wohnperle im beliebten Heisingen

Miete zzgl. NK  
460 €

 49 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 2  
Zimmer

 1  
Schlafzimmer

 1  
Badezimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Miete zzgl. NK	460 €
	Nebenkosten	100 €
<b>Kaution</b>	920 €	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	205728	
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	49 m <sup>2</sup>
	Zimmer	2
<b>Räume und Flure</b>	Lage im Objekt (Etage)	0
	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Schlafzimmer	1
	Anzahl Badezimmer	1
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	ab sofort
<b>Zustand und Bauart</b>	Unterkellert	Ja
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Zentralheizung

## Beschreibung

Hier treffen Sie auf eine kleine Wohnperle in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus in einer der beliebtesten Wohnlagen Essens. Den beschaulichen Heisinger Ortskern erreichen Sie in wenigen Minuten zu Fuß. Auch der Baldeneysee ist von hier schnell erreicht und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen an der frischen Luft ein.

Sie betreten Ihr neues Zuhause über einen einladenden Eingangsbereich, von dem Sie in alle Räume dieser frisch sanierten Immobilie gelangen.

Im hellen Wohnbereich fühlt man sich sicherlich sofort heimisch. Verwirklichen Sie sich hier Ihren eigenen kleinen Wohnraum mit einer schicken Wohnwand und einer gemütlichen Couchecke. Auch im angrenzenden Schlafzimmer spiegelt sich die wunderbare Wohnatmosphäre wieder. Ein Kleiderschrank und ein großes Bett platzieren Sie so wie Sie es sich wünschen und schaffen so einen schönen Ort für ruhige Nächte.

Das Badezimmer wurde bei der Sanierung neu gestaltet und vermittelt durch ein großes Fenster die richtigen Lichtverhältnisse, um schön gestylt in den Tag zu starten. Auch eine ebenerdige Eckdusche und ein Handtuchheizkörper gehören zur Ausstattung.

Zu guter Letzt trifft man neben dem Badezimmer die geräumige Küche an. Eine moderne Einbauküche haucht diesem schönen Raum Leben ein, ob als L-Variante oder zweizeilige Variante bleibt ganz Ihnen überlassen. Auch ein kleiner Essplatz für den Kaffee am Morgen passt perfekt in dieses Raumkonzept.

Schöne Sommerabende können Sie hier nicht nur in der Wohnung verbringen. Lassen Sie den Abend im gepflegten Gemeinschaftsgarten, der sich direkt an das Haus anschließt, ausklingen.

Wir freuen uns darauf Ihnen diese Wohnperle in einem Besichtigungstermin zu präsentieren.

## Ausstattung

- ruhige Seitenstraße im beliebten Heisingen
- Hochparterre in einem gepflegten Fünfparteienhaus
- Erstbezug nach umfangreicher Sanierung
- heller Wohnbereich
- separate Küche
- modernes Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche
- elektrische Rollläden an den Fenstern
- Heizkosten sind nicht in den Nebenkosten enthalten (Gas direkt über Stadtwerke Essen AG)
- Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung
- eigener Kellerraum
- Gemeinschaftswaschkeller und Trockenraum

## 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.

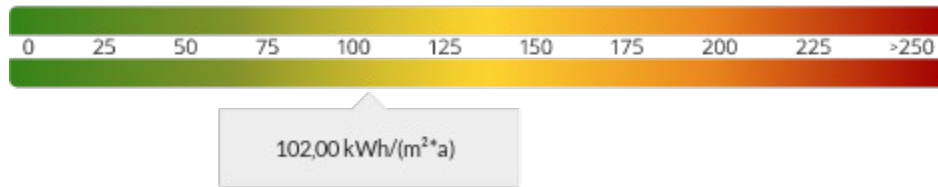
Rundum der perfekte Stadtteil für den Naturliebhaber, der dennoch nicht auf die Vorzüge einer Großstadt verzichten möchte.

## Sonstiges

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



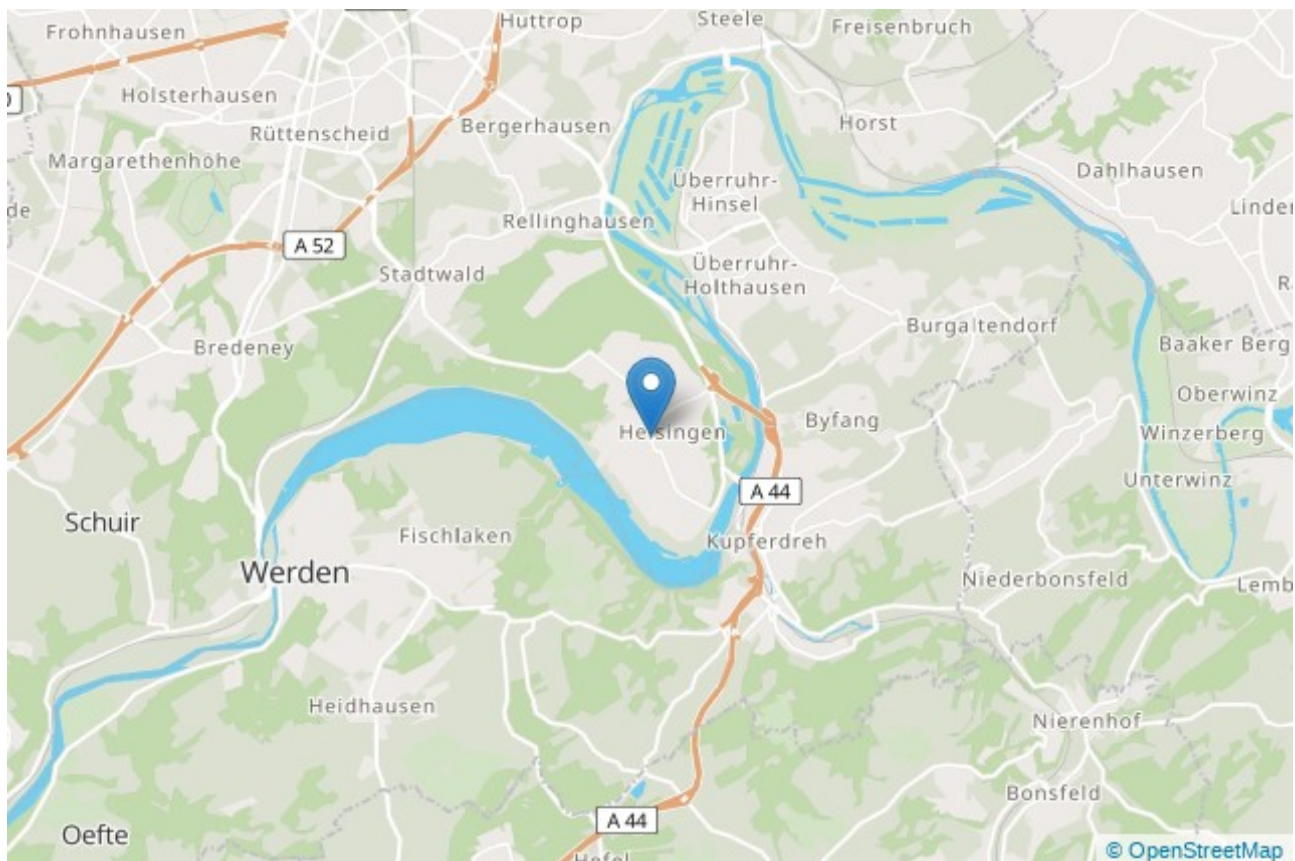
<b>Endenergieverbrauch</b>	102 kWh/(m²*a)
<b>Hauptenergieträger</b>	gas
<b>Primärenergieträger</b>	GAS
<b>Gültig bis</b>	03.06.2021

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Vanessa Endres
<b>Telefon</b>	+49 201 874243710
<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







Wohnperle



weitere Ansicht vom schicken Wohnbereich



Ihr zukünftiges Schlafzimmer



Separate Küche



Blick in das Tageslichtbad



Ebenerdige Glasdusche



Großzügiger Gemeinschaftsgarten