



Immobilienexposé  
**Wohnensemble Bahnhofstraße - WE 06**

Objekt-Nr.:  
205585



## Wohnung zur Miete

Wohnensemble Bahnhofstraße - WE 06

**Kaltmiete**  
1.340 €

 105 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 3  
Zimmer

 2020  
Baujahr

 2  
Schlafzimmer

 1  
Badezimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaltmiete	1.340 €
	Nebenkosten	260 €
	Heizkosten	keine Angabe
	Warmmiete	1.600 € zzgl. Heizkosten
<b>Kaution</b>	2.680 €	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	205585	
<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplatzmiete (Tiefgarage)	85 €
	Tiefgaragenstellplätze	1
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	105 m <sup>2</sup>
	Zimmer	3
<b>Räume und Flure</b>	Lage im Objekt (Etage)	2
	Anzahl Etagen	4
	Anzahl Schlafzimmer	2
	Anzahl Badezimmer	1

<b>Weitere Informationen</b>	Haustiere erlaubt	✓
	Seniorenrecht	✓
<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	2020
<b>Ausstattungsdetails</b>	Fahrstuhl	Personen
	Gäste-WC	✓
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Zentralheizung

## Beschreibung

Wohnensemble Bahnhofstraße - exklusiv Wohnen, barrierefrei Leben.

Sie lieben die Nähe zum Baldeneysee und legen Wert auf hochwertigen Wohnkomfort in idyllischer aber doch zentraler Lage? Sie träumen von einem bezaubernden neuen Zuhause im Heisinger Dorfkern, um Ihre alltäglichen Besorgungen zukünftig zu Fuß erledigen zu können? Dann könnten wir Ihnen 2020 genau diesen Wunsch erfüllen. Am Anfang der Bahnhofstraße entstehen 12 exklusive, barrierefreie Wohnungen, die schon im Herbst 2020 von Ihren neuen Mietern bezogen werden können – gestalten Sie sich Ihr individuelles Wohnensemble Bahnhofstraße.

Der exklusive Neubau bietet fünf Zwei-Raum- und sieben Drei-Raumwohnungen deren Ausstattung nach Ihren Wünschen erfolgen wird. In unserem Büro direkt gegenüber der Baustelle präsentieren wir Ihnen eine Auswahl hochwertiger Materialien, die sicherlich auch Ihren Geschmack treffen werden. Ob pflegeleichte Fliesen oder ein edles Parkett die Böden Ihrer Räumlichkeiten zieren soll, bleibt ganz Ihren Ansprüchen überlassen. Auch in Bezug auf die Gestaltung des Badezimmers haben Sie Einfluss und sind daher an der Gestaltung Ihrer

zukünftigen Wellnessoase maßgeblich beteiligt. Neben der attraktiven Raumaufteilung und der modernen Ausstattung verfügt jede Wohnung selbstverständlich auch über einen Balkon bzw. im Erdgeschoss über eine schöne Terrasse. Genießen Sie im Frühling und Sommer bei lauen Temperaturen entspannte Stunden.

Ein hausinterner Aufzug bringt Sie bequem in Ihre barrierefreie Wohneinheit und in die Tiefgarage. Hier haben Sie die Möglichkeit einen Stellplatz für Ihren Pkw anzumieten. Der schöne Neubau verfügt neben den so eben beschriebenen Wohnungen auch über zwei Gewerbeeinheiten in Form einer Praxis und eines Pflegedienstes als weiteren Pluspunkt hinsichtlich des Wohnens im fortgeschrittenen Alter. Ein Rundum-Sorglos-Paket der Extraklasse könnte schon im nächsten Jahr Ihr ganz persönlicher Glückgriff werden. Wir freuen uns auf Ihren Besuch in unserem Heisinger Büro, um in einem gemeinsamen Gespräch alle Details dieses besonderen Projektes zu besprechen.

## Ausstattung

- zentral im Heisinger Ortskern gelegen
- Neubau
- barrierefreie Wohnungen
- Aufzug
- Tiefgarage
- PKW Aufzug
- alle Wohnungen mit Balkon / Terrasse

- Edelstahlbrüstung mit Milchglaseinsatz
- Wasser- und Stromanschluss vorhanden
- elektrische Rollläden
- SAT Anschluss, LAN Anschluss in allen Räumen
- Gaszentralheizung inkl. Warmwasseraufbereitung
- zentrale Lüftungsanlage
- Bäder mit bodentiefer Dusche mit Echtglasabtrennung
- Gäste WC
- Boden- und Wandfliesen im Bad wählbar
- Sanitärausstattung wählbar
- Bodenbeläge in den Wohnräumen wählbar (Parkett, Fliesen)
- offener Wohn- Essbereich
- Deckenflächen sowie Wandflächen geputzt und weiß gestrichen
- Steckdosen und Deckenleuchtenanschlüsse variabel

- zwei Abstellräume in der Wohnung
- separate Waschküche 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

Befuerung/Energieträger: Gas

Heizungsart: Zentralheizung

Baujahr: 2020

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.

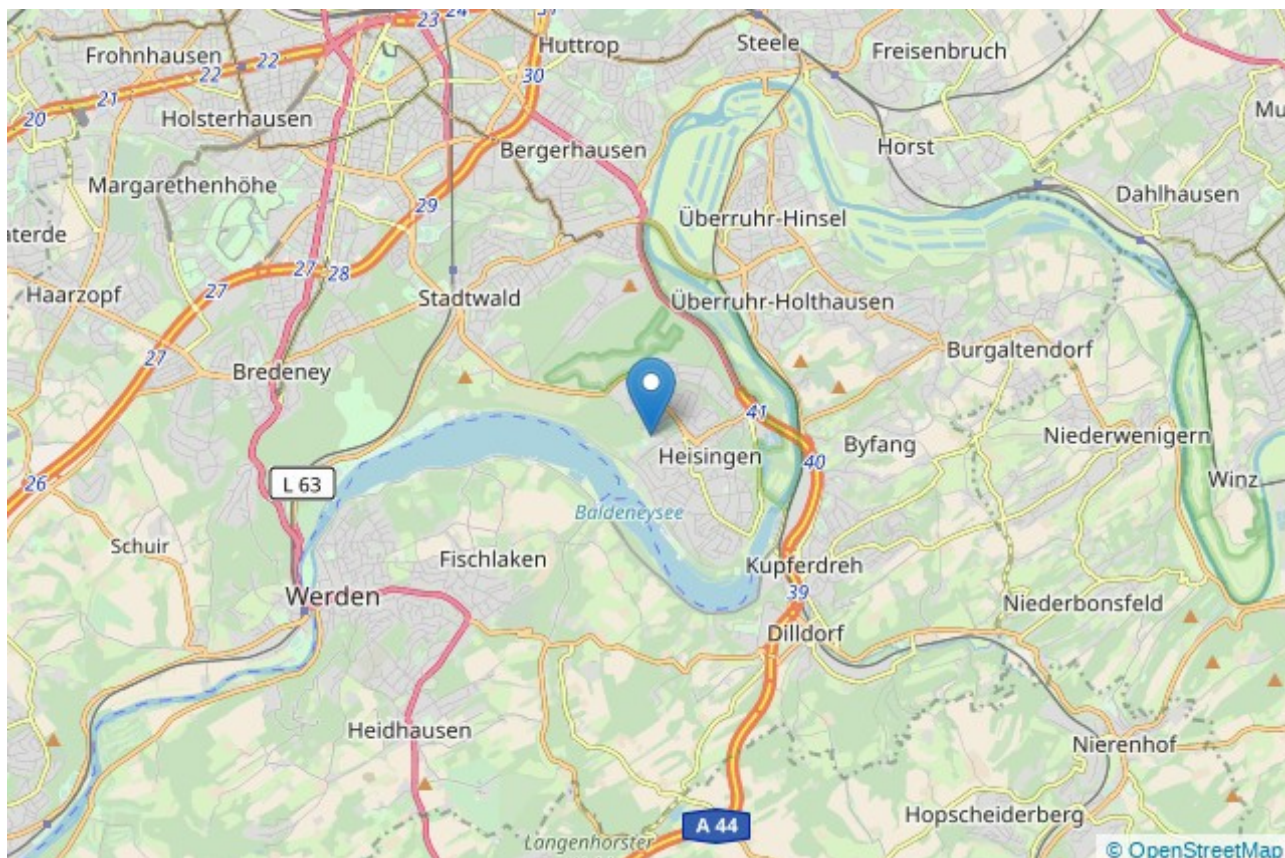
## Ihr Ansprechpartner

<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





Hirschmann - Bahnhofstr\_HQ



Wohnensemble Bahnhofstraße



Grundriss