



Immobilienexposé  
**VERKAUFT - The place to be: Wunderschöne  
Eigentumswohnung in Heisingen!**

Objekt-Nr.:  
205782



## Wohnung zum Kauf

VERKAUFT - The place to be: Wunderschöne Eigentumswohnung in Heisingen!

**Kaufpreis**  
289.000 €

 90 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 3  
Zimmer

 1974  
Baujahr

 2  
Schlafzimmer

 1  
Badezimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	289.000 €
	Hausgeld	288 €
<b>Käuferprovision inkl. USt.</b>	4,64%	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	205782	
<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	3
	Stellplatzpreis	0 €
	Stellplätze	2
	Stellplatzpreis (Garage)	12.500 €
	Garagenanzahl	1
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	90 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
	Anzahl separate WCs	1

	Anzahl Balkone	1
<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1974
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
<b>Ausstattungsdetails</b>	Kamin	✓
	Kabel/Sat-TV	✓
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Zentralheizung

## Beschreibung

Beginnen Sie das Jahr 2021 richtig, und zwar in Ihren neuen eigenen 4 Wänden.

Wir wünschen Ihnen, dass Sie 2021 Ihr Wohnglück in dieser zauberhaften Eigentumswohnung im schönen Stadtteil Heisingen finden.

Im ersten Obergeschoss dieses gepflegten Mehrfamilienhauses betreten Sie Ihr neues Heim, welches Sie mit einem eleganten Eingangsbereich stilvoll empfängt. Eine Garderobe und Kommode können wunderbar platziert werden, um die Mäntel Ihrer Gäste in Empfang zu nehmen. Durch den offenen Schnitt der Wohnung werden alle Räume mit Licht durchflutet. Der Blick Ihrer Gäste wird jedoch sicherlich nicht lange im Entrée verweilen, sondern in den offenen und sehr großzügigen Wohn- und Essbereich fallen. Es ist ausreichend Platz für eine gemütliche Couchlandschaft und einen langen Esstisch. Hier können Sie sich, was Designs und Einrichtung betrifft, perfekt ausleben und entfalten. An sommerlichen Tagen wird Sie Ihr traumhafter Balkon nach draußen locken. Eine schicke Lounge-Area lädt Sie dazu ein, den

Blick auf den Gemeinschaftsgarten oder nach Feierabend in die Sterne zu genießen. Die Bedachung schützt Sie an heißen Tagen vor der strahlenden Sonne.

Im Winter oder an herbstlichen Tagen zünden Sie Ihren eigenen Kamin an und ziehen sich mit Ihren Liebsten hierhin zurück. Die gemauerte Kaminbank schafft eine wunderbar gemütliche Wohlfühlatmosphäre.

Schräg gegenüber Ihrer Living-Area befindet sich das Reich eines jeden Hobbykochs. Die maßengepasste moderne Einbauküche kann vom Eigentümer gegen einen Aufpreis übernommen werden. Hier wartet Qualität und viel freie Arbeitsfläche auf Sie, um sich richtig beim Kochen auszuleben und neue Rezepte auszuprobieren. Überflüssige Utensilien verstauen Sie platzsparend in der angrenzenden Abstellkammer.

Der Eingangsbereich geleitet Sie weiter zu Ihren privaten Räumlichkeiten. Die beiden Schlafzimmer sind etwa gleich groß und warten nur darauf von Ihnen zu Ihrem Eigenen gestaltet zu werden. Das Tageslichtbad befindet sich in der Mitte der beiden Räume und begeistert durch seinen modernen Stil, eine außergewöhnlich große bodengleiche Dusche mit Rainshower-Duschkopf und einem praktischem Handtuchheizkörper. Auch auf Staufläche müssen Sie durch die maßengepassten Einbauschränke nicht verzichten. Für Ihre Gäste steht, im gleichen Stil gehalten, ein WC zur Verfügung.

Für Ihre PKW's stehen 2 Außenstellplätze und eine Garage zur Verfügung. Ein eigener Kellerraum rundet dieses phänomenale Angebot ab.

Lassen Sie 2020 hinter sich und verwirklichen Sie im neuen Jahr Ihren Traum vom Wohnen. Ein schönes Zuhause, indem man sich angekommen und wohl fühlt, ist wichtiger denn je zuvor.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese schöne Eigentumswohnung in einem persönlichen Termin.

## Ausstattung

- Gepflegtes Mehrfamilienhaus
- Sechs Parteien, verteilt auf drei Etagen
- 1. Obergeschoss
- Lichtdurchflutete Räume
- Elektrische Rollläden
- Fenster aus 2008
- Großer Wohn- und Essbereich
- Gemütlicher Kamin mit Sitzecke
- Zwei weitere individuell nutzbare Zimmer
- Wunderschöner Parkettboden
- Hochwertige Einbauküche kann gegen Aufpreis übernommen werden
- Abstellkammer in der Küche
- Tageslichtbadezimmer mit großer Eckdusche aus 2018
- Gäste-WC (2018)

- großzügiger Balkon mit Blick in den Garten
- Gemeinschaftlicher Garten
- Eigener Kellerraum
- Gemeinschaftliche Waschküche und Trockenraum
- Einzelgarage à EUR 12.500,00 inkl. zwei Außenstellplätze

## 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.

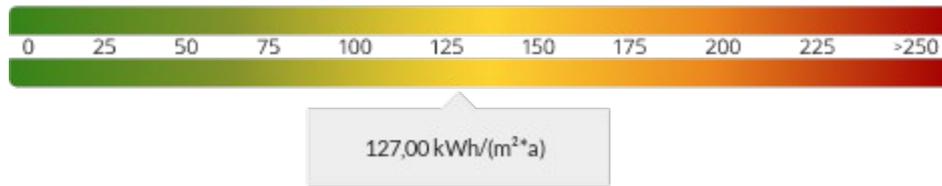
Rundum der perfekte Stadtteil für den Naturliebhaber, der dennoch nicht auf die Vorzüge einer Großstadt verzichten möchte.

## 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



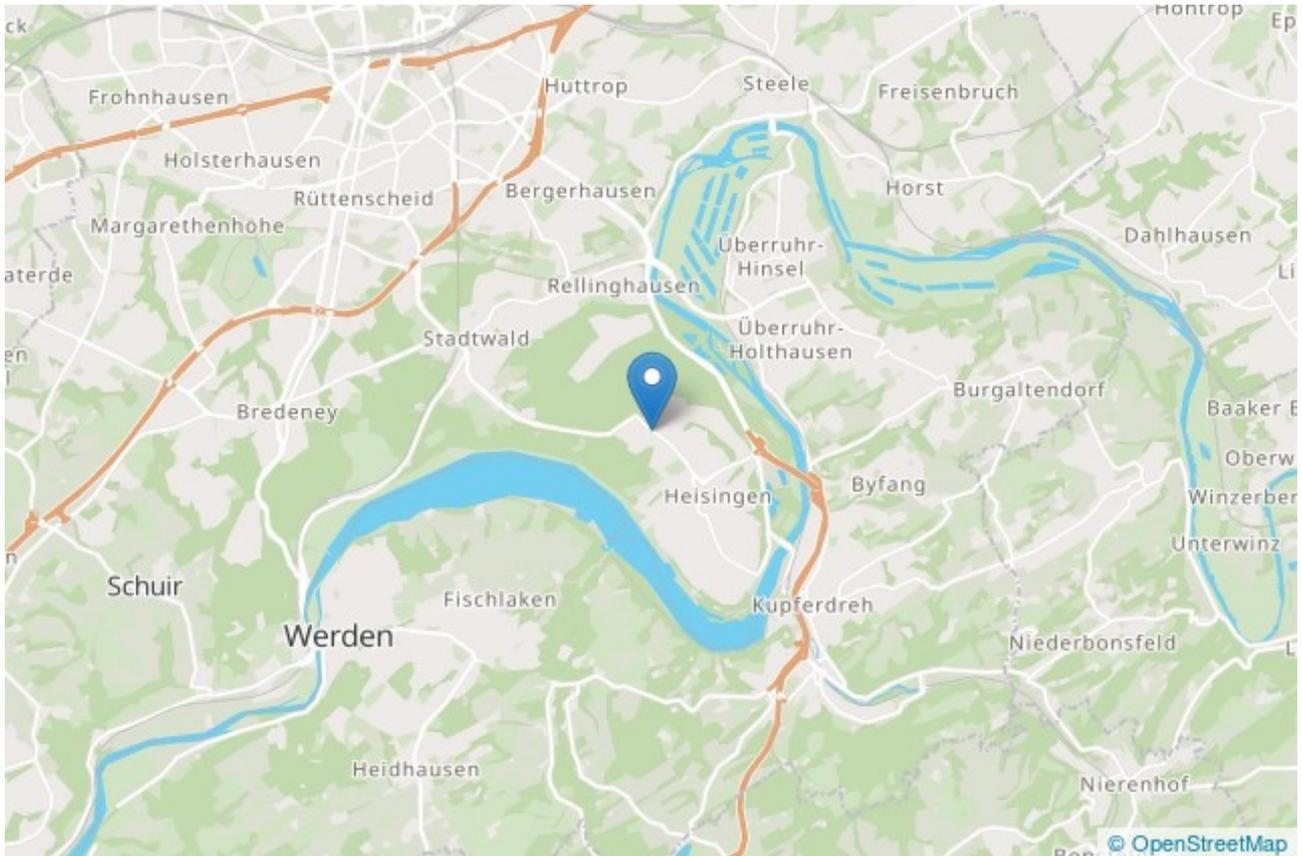
<b>Endenergieverbrauch</b>	127 kWh/(m²*a)
<b>Energieverbrauch inkl. Warmwasser</b>	✓
<b>Befeuerungsart</b>	oel
<b>Energieeffizienzklasse</b>	D
<b>Gültig bis</b>	02.07.2028

## 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





The place to be





Gemütliche Kaminbank



Moderne Einbauküche



Großzügiger Sonnenbalkon



Zukünftiges Home-Office oder Gästezimmer



Stilvolles Badezimmer



Ruhiges Schlafzimmer