



Immobilienexposé  
**VERMIETET - Liebhaberwohnung in**  
**Waldrandlage**

Objekt-Nr.:  
205848



## Wohnung zur Miete

VERMIETET - Liebhaberwohnung in Waldrandlage

Miete zzgl. NK  
1.390 €

 160 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 3  
Zimmer

 1988  
Baujahr

 2  
Schlafzimmer

 1  
Badezimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Miete zzgl. NK	1.390 €
	Nebenkosten	430 €
	Heizkosten in NK. enthalten	8
<b>Kaution</b>	2.780 €	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	205848	
<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplatzmiete (Garage)	100 €
	Garagenanzahl	1
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	160 m <sup>2</sup>
	Zimmer	3
<b>Räume und Flure</b>	Lage im Objekt (Etage)	2
	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Schlafzimmer	2
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl separate WCs	1
	Anzahl Balkone	2

<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	01.08.2021
<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1988
<b>Ausstattungsdetails</b>	Kamin	✓
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Zentralheizung

## Beschreibung

Sie mögen das "Besondere"? Dann lässt diese Liebhaberwohnung in einer Toplage in Essen-Heisingen in direkter Waldrandlage Ihr Herz höher schlagen. Von hier aus gelangen Sie nahezu ausschließlich über Radwege, abseits der Straßen, mit Ihrem Fahrrad nach Rüttenscheid, zur Uniklinik und bis in die Innenstadt aber am Ufer der Ruhr auch bis nach Bochum und Hattingen.

Auf 160 m<sup>2</sup> residieren Sie in einer traumhaft schönen Maisonette-Wohnung. Von der ans Wohnzimmer angrenzenden Dachterrasse beobachten Sie die Rehe und haben einen Traumausblick in den Gemeinschaftsgarten mit direktem Zugang zum Schellenberger Wald. Der einladende Flur begrüßt Sie in Ihrem neuen Zuhause. Von hier aus erreichen Sie alle Räume der unteren Ebene.

Ihr Blick fällt sofort in den durch die riesige Fensterfront sehr hellen Wohnraum. Eine große Sofalandschaft findet hier ihren Platz und der Kamin lädt zu gemütlichen Abenden mit der Familie ein. Über eine weiße Holzterrasse im Landhausstil gelangen Sie in die offene Galerie. Sie kann individuell als Home-Office, Hobbyraum oder Rückzugsort genutzt werden. An das wunderschöne Wohnzimmer grenzt die erste zum Westen ausgerichtete Dachterrasse. Hier

genießen Sie die Abendruhe und beobachten die Abendsonne, bis sie hinter den Bäumen des Schellenberger Waldes verschwindet.

Eine bereits eingebaute Einbauküche spart Ihnen beim Einzug Zeit und Mühe, sodass Sie direkt mit dem Kochen beginnen können. Hochwertig und schick fügt sie sich gelungen in die gut durchdachte Raumaufteilung ein.

Das großzügige hell geflieste Badezimmer lässt keine Wünsche offen. Neben einem Doppelwaschtisch bietet es eine große Badewanne sowie eine separate Dusche. Entspannen Sie hier nach einem anstrengenden Arbeitstag in Ihrer Badewanne. Im danebenliegenden Gäste- oder Kinderzimmer empfängt Sie ausreichend Platz für ein großes Bett. Hier haben Sie sogar eine kleine Ankleide, die wohl jedes Frauenherz schneller schlagen lässt.

Angrenzend an die zweite nicht einsehbare Dachterrasse, die eine wunderbare, nicht verbaubare Aussicht und eine Süd-Ost-Ausrichtung bietet, lädt Sie Ihr neues Schlafzimmer mit einer weiteren Galerie zum Wohlfühlen beim Betrachten des wunderschönen Sonnenaufgangs ein. Ein begehrter, automatisch beleuchteter Kleiderschrank rundet den Luxus in diesem Zimmer ab. In beinahe allen Wohnräumen wurde hochwertiger Parkettboden verarbeitet und für Ihre Gäste steht selbstverständlich ein separates WC zur Verfügung. Als Alternative zu wuchtigen Schränken bieten Ihnen perfekt integrierte Einbauschränke viel Stauraum für Ihr Inventar. Durch eine erst kürzlich zurückliegende Modernisierung wurde der Wohnwert zusätzlich gesteigert. Eine Doppelgarage mit zwei Stellplätzen vollendet das außergewöhnliche Angebot.

Sind Sie auch so begeistert wie wir? Dann vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Diese Chance sollten Sie sich auf keinen Fall entgehen lassen.

## Ausstattung

- Maisonette-Wohnung

- In direkter Waldrandlage
- 2 Galerien
- Luxuriöse Ausstattung
- Aufwendig renoviert
- Parkettboden
- Hochwertige Einbauküche
- Geschlossener Kamin
- Gäste-WC
- 2 Dachterrassen
- Gas-Zentralheizung, welche im Jahr 2018 inkl. Pumpe erneuert wurde
- Doppelgarage
- Begehbare Kleiderschränke
- Gartenmitbenutzung
- Eigener Kellerraum

- Gemeinschaftswaschküche
- Separater 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.

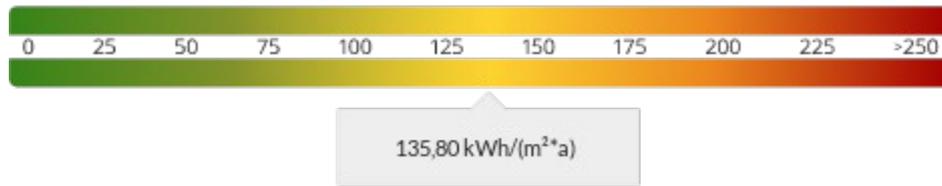
## Sonstiges

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



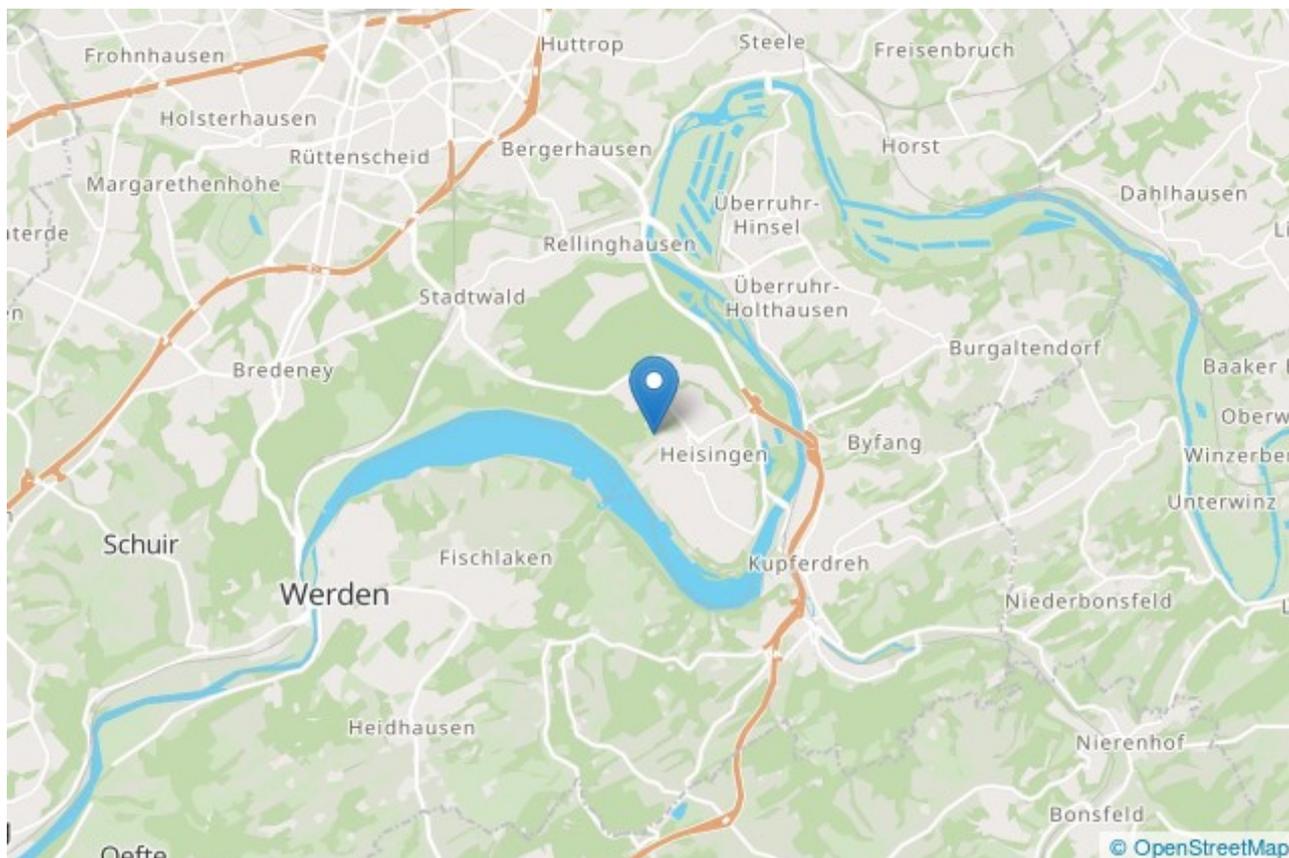
<b>Endenergieverbrauch</b>	135,80 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieverbrauch inkl. Warmwasser</b>	✓
<b>Befeuerungsart</b>	gas
<b>Energieeffizienzklasse</b>	E
<b>Gültig bis</b>	24.04.2029

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Sally Marie Jakubeit
<b>Telefon</b>	+49(201) 874243727
<b>Ort</b>	45239 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: 205848 [www.hirschmann-immobilien.de](http://www.hirschmann-immobilien.de)  
Wunderschönes Wohnzimmer mit Blick auf die Galerie



Essbereich mit modernem Kamin



Gemütliches Wohnzimmer



Geschlossener Kamin



Terrasse mit Blick in den Garten



Galerie



Flur



Großzügiger Eingangsbereich



Hochwertige Küche



Gäste-WC



Kinder-/Gästezimmer



Begehbare Ankleide



Hell gefliestes Badezimmer



Zweites Zimmer mit Zugang auf die zweite Dachterrasse



Zweite Galerie



Hobbyraum



Dachterrasse



Dachterrasse mit Weitblick