



Immobilienexposé  
**VERKAUFT - Ein Stück vom Glück mitten in  
Heisingen**

Objekt-Nr.:  
206005



## Wohnung zum Kauf

VERKAUFT - Ein Stück vom Glück mitten in Heisingen

**Kaufpreis**  
449.000 €

 98 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 3  
Zimmer

 5,80 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.)

 2  
Schlafzimmer

 1  
Badezimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	449.000 €
	Hausgeld	360 €
<b>Käuferprovision inkl. USt.</b>	2,38%	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	206005	
<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	2
	Stellplatzpreis (Tiefgarage)	20.000 €
	Tiefgaragenstellplätze	2
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	98 m <sup>2</sup>
	Zimmer	3
	Nutzfläche (ca.)	5,80 m <sup>2</sup>
<b>Räume und Flure</b>	Lage im Objekt (Etag)	0
	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Schlafzimmer	2
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl separate WCs	1
	Anzahl Terrassen	1

<b>Weitere Informationen</b>	Barrierefrei	✓
<b>Zustand und Bauart</b>	Zustand	neuwertig
	Unterkellert	Ja
<b>Ausstattungsdetails</b>	Fahrstuhl	Personen
	Gartennutzung	✓
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Fußbodenheizung

## Beschreibung

Ein Stück vom Glück - dies finden Sie hier in dieser modernen Eigentumswohnung im schönen, ruhigen Stadtteil Essen-Heisingen.

Drei Zimmer verteilen sich gelungen auf 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche und bieten den gewünschten Komfort. Der offene, von der Sonne erstrahlte Wohn-Essbereich bietet die nötige Fläche, um Ihre Einrichtung edel zu platzieren und Ihren individuellen Wohnmittelpunkt zu gestalten.

Auf einer großen Couch können erholsame Abende genossen werden und in dem einladenden Essbereich werden Sie schmackhafte Gerichte verköstigen. Große bodentiefe Fenster lassen viel Tageslicht einströmen und schaffen eine Wohlfühlatmosfera.

Der anliegende Küchenbereich stellt Ihnen den Raum zur freien kulinarischen Entfaltung bereit und lässt Sie exquisite Rezepte ausprobieren. Eine neue Küche, die Sie hervorragend einfügen können, wird dem Raum Ihre individuelle Exklusivität bereiten.

Die angrenzende Terrasse kann zu einem weiteren Lieblingssort werden. Der Traumblick in den pflegeleichten Garten ist das Highlight für die ganze Familie. Morgens einen Blick ins

Grüne oder das Ausklingen eines lauen Sommerabends bei Sonnenuntergang mit einem Glas Wein verleiht dieser Wohnung die besondere Atmosphäre. Im Garten treffen Sie auf einen direkten Zugang zum Keller. Er bietet Ihnen viel Stauraum für Ihre Gartenmöbel sowie Grillzubehör.

In Ihrem Schlafzimmer können ein großes, gemütliches Bett sowie ein ausladender Kleiderschrank platziert werden und Sie haben die Möglichkeit, Ihren eigenen Ruhebereich frei zu gestalten. Ein weiteres Zimmer lässt sich fantastisch als Büro oder als Kinderzimmer nutzen und bietet Raum zur persönlichen Entfaltung.

Das Tageslichtbadezimmer begeistert mit der bodentiefen Dusche und der zeitlosen, sowie stilvollen Aufmachung. Ein Gäste-WC steht für Ihre Besucher bereit.

Der hochwertige Parkettboden zieht sich durch die gesamten Wohnräume und verleiht ein ästhetisches Gesamtbild.

Zwei separate Tiefgaragenstellplätze runden dieses Angebot ab. Idealerweise sind sie über einen Aufzug barrierefrei zu erreichen.

Gerne führen wir Sie durch diese exklusive Gartenwohnung in einem persönlichen Besichtigungstermin.

## Ausstattung

- Sehr beliebte Lage
- 3 Zimmer verteilt auf 98 m<sup>2</sup>
- Großer Garten mit Terrasse
- Garten mit direktem Zugang zum Keller

- Tageslichtbad mit bodenebener Dusche
- Gäste-WC
- Barrierefreies Wohnen
- Offener Wohn-Essbereich
- Bodentiefe Fenster
- Fußbodenheizung
- Hochwertiger Parkettboden
- Rollläden mit Zeitschaltuhr
- Markise
- Alarmanlage
- Aufzug bis in die Tiefgarage
- Wasch- und Trockenraum
- Kellerraum
- Abstellmöglichkeiten für Fahrräder

- Zwei Tiefgaragenstellplätze

## 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.

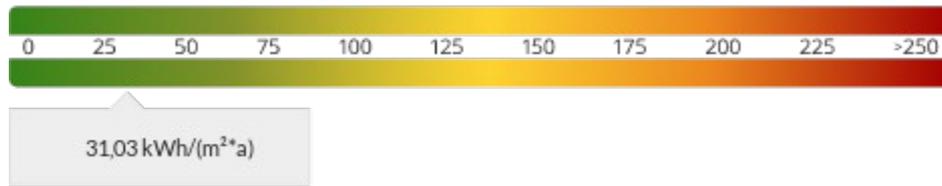
Rundum der perfekte Stadtteil für den Naturliebhaber, der dennoch nicht auf die Vorzüge einer Großstadt verzichten möchte.

## 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.

## Energiebedarfsausweis



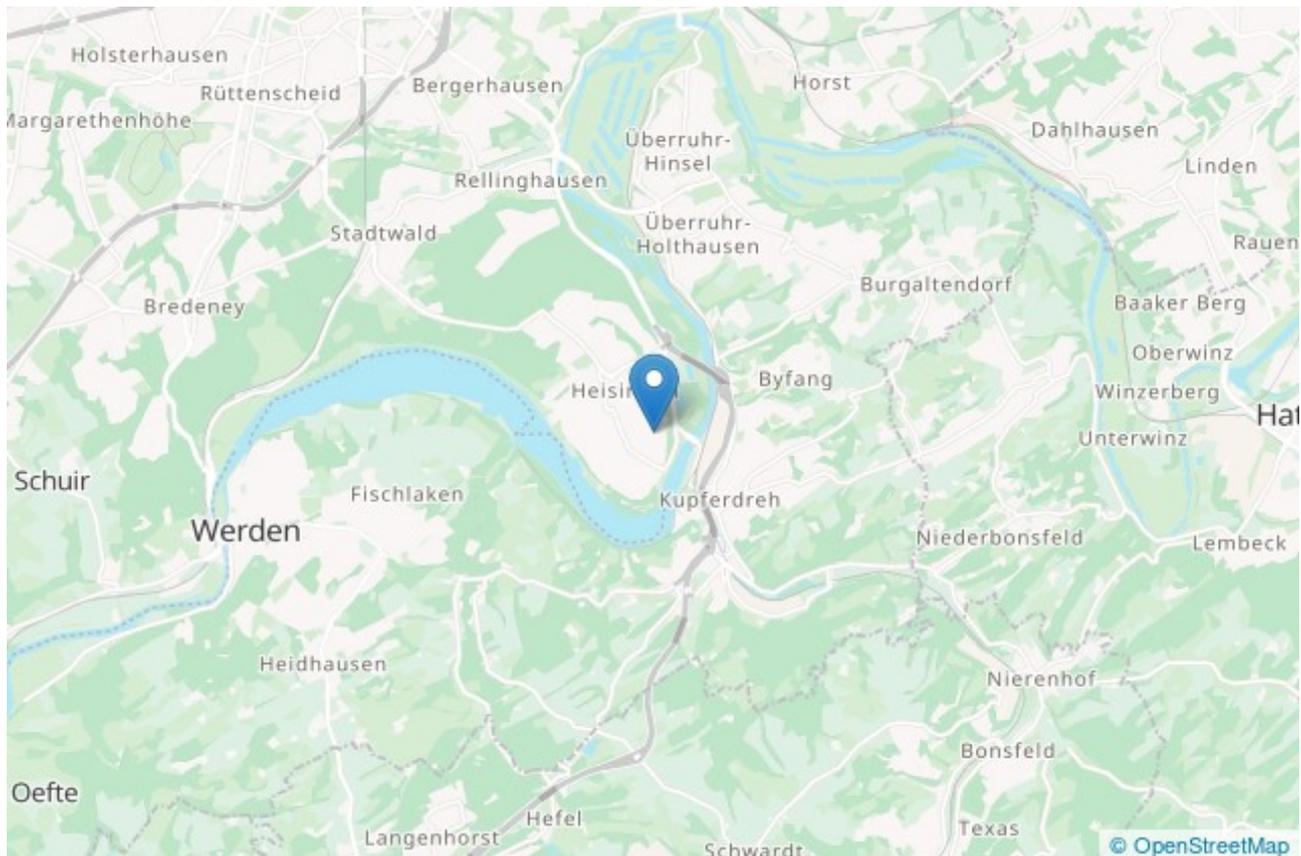
<b>Endenergiebedarf</b>	31,03 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Befeuerungsart</b>	gas
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	GAS
<b>Baujahr (Energieausweis)</b>	2012
<b>Gültig bis</b>	29.03.2023

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Marvin Bode
<b>Telefon</b>	+49 (0) 201 87 42 43 7-15
<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





Hausansicht



Garten



Grüne Oase



Terrasse



offenes Raumkonzept



Wohnbereich



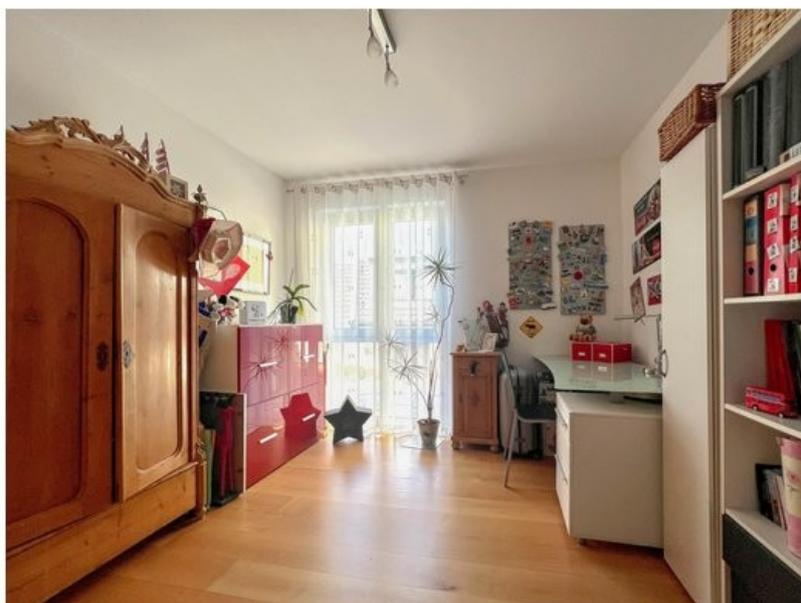
Küche



Essbereich



Schlafzimmer



Kinderzimmer / Homeoffice



Flur



Bad



Grundriss