



Immobilienexposé  
**Schon morgens ein Lächeln**

Objekt-Nr.:  
206410



## Haus zum Kauf

Schon morgens ein Lächeln

**Kaufpreis**  
639.000 €

 145 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 8  
Zimmer

 450 m<sup>2</sup>  
Grundstück (ca.)

 39 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.)

 1969  
Baujahr

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	639.000 €
<b>Käuferprovision inkl. USt.</b>	3,57 %	

## Die Immobilie

**Objekt-Nr** 206410

<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplatzpreis (Garage)	0 €
	Garagenanzahl	1

<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	145 m <sup>2</sup>
	Zimmer	8
	Nutzfläche (ca.)	39 m <sup>2</sup>
	Grundstück (ca.)	450 m <sup>2</sup>

<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Schlafzimmer	4
	Anzahl Badezimmer	3
	Anzahl separate WCs	1
	Anzahl Terrassen	1

**Weitere Informationen** verfügbar ab Sommer 2024

<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1969
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
<b>Ausstattungsdetails</b>	Gartennutzung	✓
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Etagenheizung

## Beschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Wir freuen uns, Ihnen dieses einseitig angebaute Einfamilienhaus in bevorzugter Lage im Heisinger Oberdorf präsentieren zu dürfen. Das im Jahr 1965 erbaute Haus besticht nicht nur durch seine charmante Bauweise, sondern wurde im Laufe der Jahre durch diverse Modernisierungen fortwährend aktualisiert.

Dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus bietet nicht nur großzügige Wohnflächen und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sondern auch zeitgemäßen Komfort dank der durchgeführten Modernisierungen. Genießen Sie die Annehmlichkeiten von Balkonen, einer Terrasse und einem Gartenzimmer im Souterrain. Die zum Teil vorhandenen Rollläden sorgen für zusätzliche Privatsphäre und Sicherheit.

Ein ideales Familienidyll - bei der Grundrissgestaltung wurde das Hauptaugenmerk auf großzügige Schlafräume gelegt, sodass jedes Familienmitglied einen geeigneten Rückzugsort für sich beanspruchen kann. So wurde durch einen An-/Aufbau über der Garage ein

wundervolles Refugium für Sie als Eltern gestaltet. Aber auch die Gemeinschaftsflächen sind großzügig, bieten euch außerdem noch genügend Potential für individuelle Gestaltungswünsche. So kann beispielsweise die Küche mit einigen einfachen Handgriffen zu einer offenen Küche umgestaltet werden. Besonders hervorzuheben ist der wunderschöne Kamin im Wohnbereich, der auch in der kälteren Jahreszeit für gemütliche Stunden im Kreise eurer Lieben sorgt.

Die bevorzugte Lage des Hauses ermöglicht eine ruhige Wohnatmosphäre, sowie eine gelungene Freizeitgestaltung in der Natur, während Sie gleichzeitig von einer optimalen Anbindung an die umliegenden Verkehrsanbindungen profitieren.

Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um dieses attraktive Einfamilienhaus persönlich zu entdecken. Hier erwartet Sie ein behagliches Zuhause mit Geschichte und modernem Wohnkomfort.

## Ausstattung

- einseitig angebautes Einfamilienhaus
- bevorzugte Lage
- Baujahr 1965
- diverse Modernisierungen
- ca. 145 m<sup>2</sup> Wfl.
- Dachraum Elternschlafzimmer

- 8 Raum
- lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- große Fensterfront
- offener Kamin
- Essbereich m. Durchreiche zur Küche
- 4 Schlafzimmer
- 2 Hobbyräume im Dachgeschoss
- 1 Gartenzimmer im Souterrain
- Treppenstufen deutscher Marmor
- 3 Badezimmer
- 1 Gäste WC
- 2 Balkone
- 1 Terrasse
- teilweise Rollläden

- große Garage 1986 angebaut
- elektrifiziertes Garagentor
- Fenster 1987 + 2007
- Heizung 2004
- Dämmung 2007
- Anbau 2007
- Fußbodenheizung Küche 2007
- Warmwasseraufbereitung 2009

## 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 gerne bei der Suche nach der geeigneten Immobilie.

Schauen Sie auf unserer Homepage: [www.hirschmann-immobilien.de](http://www.hirschmann-immobilien.de)

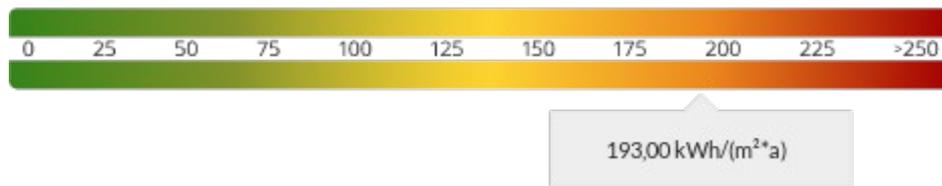
Zudem sind wir Ihr Partner und Profi für den Verkauf Ihrer Immobilie. Nutzen Sie jetzt die Chance und lassen Sie Ihre Immobilie durch unsere Experten kostenfrei bewerten.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit kompletter Adresse inkl. Ihrer Rufnummer bearbeiten können.

Unsere Leistungen erbringen wir auf Basis unserer Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter [www.hirschmann-immobilien.de/AGB](http://www.hirschmann-immobilien.de/AGB) heruntergeladen werden können. Auf Wunsch senden wir Ihnen diese auch gerne zu. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grunderwerbsteuer, Notar und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

Die Höhe der Courtage richtet sich nach den, ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) zu gleichen Teilen auf den Kaufpreis -einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer-vereinbart und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderungen. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

## Energieverbrauchsausweis



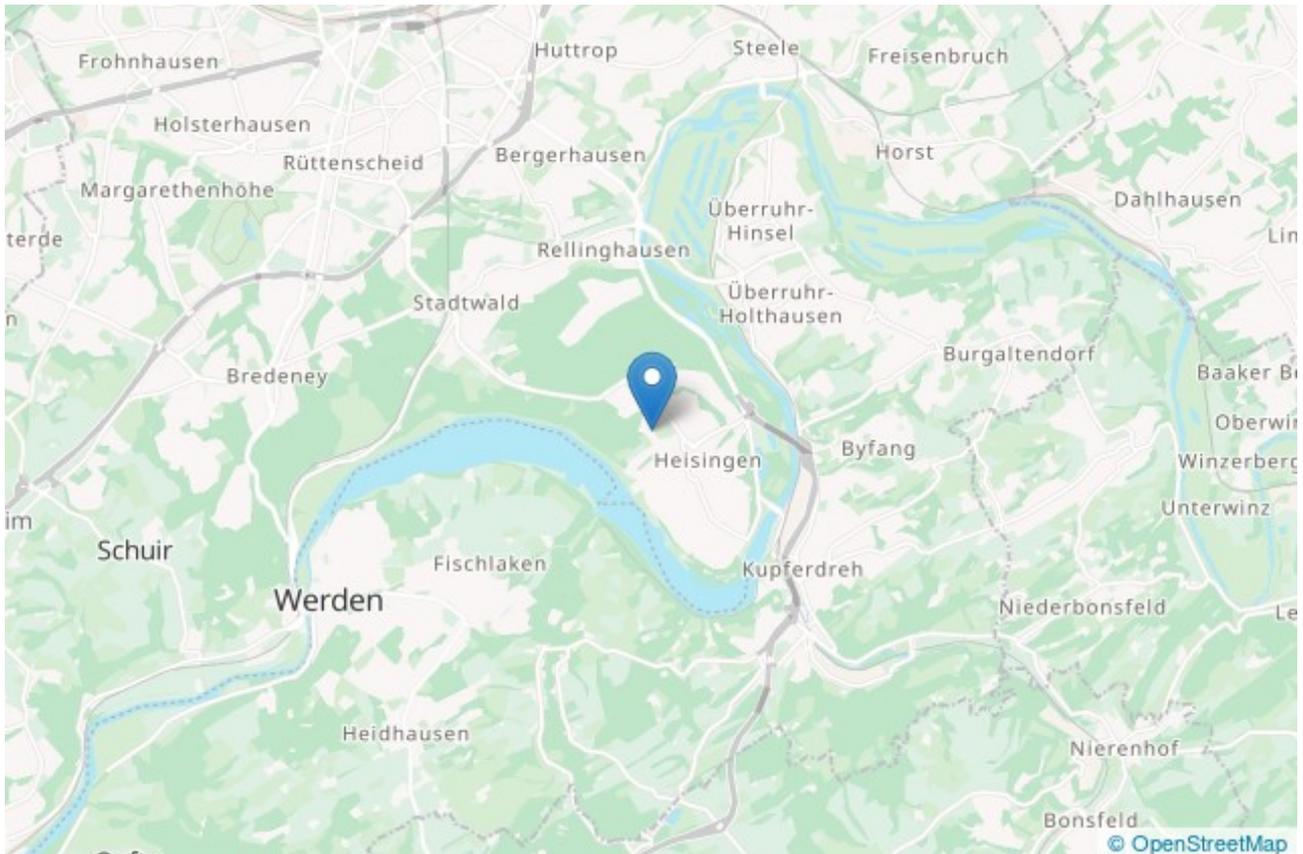
<b>Endenergieverbrauch</b>	193 kWh/(m²*a)
<b>Energieverbrauch inkl. Warmwasser</b>	✓
<b>Befeuerungsart</b>	gas
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	ERDGAS_LEICHT
<b>Baujahr (Energieausweis)</b>	2003
<b>Energieeffizienzklasse</b>	F
<b>Gültig bis</b>	05.03.2033

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Montserrat Cernuda
<b>Telefon</b>	+49 (0) 201 87 42 43 7-14
<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>

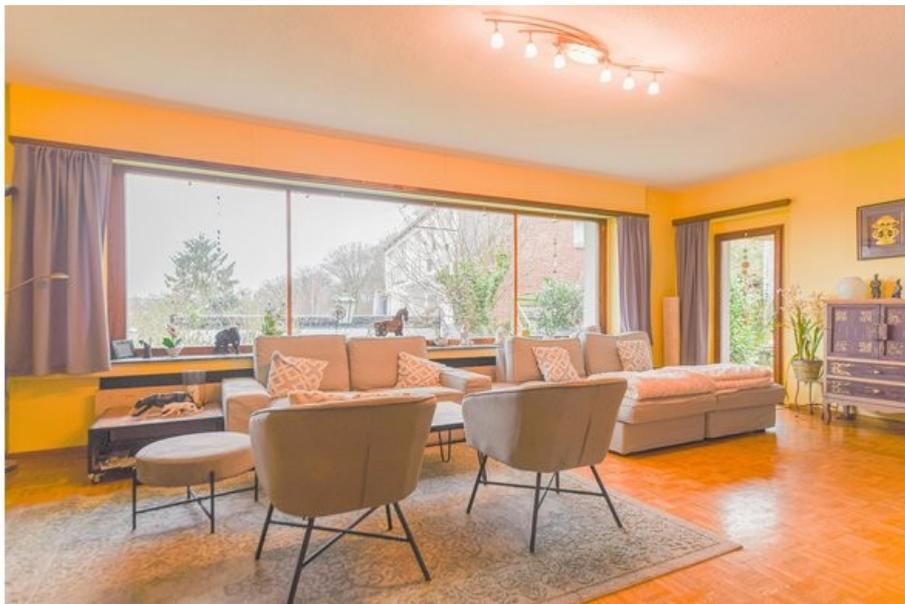
## Lage und Umgebung

45259 Essen / Heisingen





Schlafzimmer



Lebenstraum Heisinger Oberdorf



Impressionsbild



Gäste WC



Detailaufnahme



Impression



Küche



Küche



Wohnraum m. Kamin



Wohnraum Ansicht m. Essbereich



Terrasse



Gartenblick v. Terrasse



Garten



Detail Garten



Kinderzimmer



Wannenbad m. Tageslicht



Arbeitszimmer rückseitig



Balkon



Kinderzimmer m. Zugang z. Balkon



Ausblick



Duschbad Schlafzimmer



Schlafraum



Elternrefugium



Hobbyraum



Dachzimmer



Gartenzimmer



Duschbad Souterrain



Garten unten