



Immobilienexposé  
**RESERVIERT - Frühlingsduft liegt in der Luft**

Objekt-Nr.:  
206418



## Haus zum Kauf

RESERVIERT - Frühlingsduft liegt in der Luft

**Kaufpreis**  
679.000 €

 142 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 5  
Zimmer

 778 m<sup>2</sup>  
Grundstück (ca.)

 50 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.)

 1979  
Baujahr

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	679.000 €
<b>Käuferprovision inkl. USt.</b>	3,57%	

## Die Immobilie

**Objekt-Nr** 206418

<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplatzpreis (Garage)	20.000 €
	Garagenanzahl	1

<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	142 m <sup>2</sup>
	Zimmer	5
	Nutzfläche (ca.)	50 m <sup>2</sup>
	Grundstück (ca.)	778 m <sup>2</sup>

<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Schlafzimmer	4
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl separate WCs	1
	Anzahl Terrassen	1

<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	nach Vereinbarung
<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1979
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
<b>Ausstattungsdetails</b>	Gartennutzung	✓
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Fußbodenheizung

## Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses charmante Reihenendhaus, erbaut im Jahr 1979, bietet eine ideale Kombination aus Komfort, Raum und Potenzial. Gelegen in dem begehrten Stadtteil Essen Heisingen, besticht diese Immobilie durch ihre zentrale Lage, sowie der großzügigen Gestaltung und ihre vielfältigen Möglichkeiten zur individuellen Nutzung und Erweiterung.

Das Haus erstreckt sich auf einem großzügigen Grundstück von insgesamt 778 m<sup>2</sup>. Der gepflegte Garten, ein wahrer Gartentraum, lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet Raum für individuelle Gestaltungsideen, sei es ein Gemüsegarten, eine Spielfläche für Kinder oder eine idyllische Ruhezone.

Betreten Sie das Haus und Sie werden sofort von einem imposanten Entrée empfangen welcher Sie geradezu in den großzügigen Wohnraum leitet. Dank seiner großen Fensterfront lässt dieser viel Tageslicht herein und schafft so ein helles und einladendes Ambiente. Der

Wohnbereich ist optimal gestaltet, um sich mit Familie und Freunden zu entspannen und gemütliche Stunden zu verbringen. Sei es an kalten Winterabenden bei knisterndem und wärmendem Feuer am idyllischen Kamin oder auf der sich aufgrund der Schiebefront in den Wohnraum integrierenden Terrasse im Sommer. Angrenzend befindet sich der Essbereich, der genügend Platz für gemeinsame Mahlzeiten bietet und Ihnen ebenfalls den Zugang zur Küche ermöglicht. Die Trennung zwischen Küche und Essbereich ist mit wenigen Handgriffen zu entfernen so dass Sie sich problemlos im Erdgeschoss einen offenen Wohn-Koch-Traum von ca. 60 m<sup>2</sup> schaffen können.

Selbstverständlich haben Sie den Zugang zur Küche ebenfalls von Ihrem Empfangsbereich aus, die ca. 16 m<sup>2</sup> große Diele bietet Ihnen des weiteren ein ebenfalls großzügiges Gäste WC mit Tageslicht, sowie eine integrierte Garderobe.

Über eine schöne Massivholztreppe mit individuellem schmiedeeisernem Geländer werden Sie in die weiteren Etagen geführt.

Im Obergeschoss finden Sie vier gemütliche Schlafzimmer, die ausreichend Platz für die ganze Familie bieten. Besonders sticht hier das Elternschlafzimmer hervor, dass mit seiner Größe auch Platz für bspw. ein Familienbett bietet. Die zwei zum Garten ausgerichteten Schlafzimmer verfügen außerdem über einen Zugang zum Balkon. Das Hauptbad ist vom Raumkonzept ebenfalls ein echtes Highlight und überzeugt mit Tageslicht, einer Badewanne, einer Dusche und einem Doppelwaschbecken. Hier werden Sie nach einer zeitgemäßen Modernisierung einen echten Wellnessraum errichten können, wo Sie sich von jeglichem Alltagsstress erholen können.

Doch die eigentliche Attraktion, neben dem beeindruckenden Garten, dieser Immobilie ist das ausbaufähige Dachgeschoss. Der Zugang ist bereits durch das normale Treppenhaus gegeben, was den Ausbau zusätzlich vereinfacht. Auch das Dach ist bereits gedämmt, so dass

Sie direkt mit Ihren Ausbauplänen starten können. Hier bietet sich Ihnen die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, aufgrund der Größe sind hier bis zu zwei Schlafräume und ein Bad denkbar, aber schauen Sie es sich an und verwirklichen Ihren eigenen Traum.

Zusätzlich ist das Haus vollunterkellert mit attraktiver teils wohnlich nutzbarer Fläche und direktem Zugang zum Garten. Diese Räumlichkeiten bieten weiteres Potenzial für Ihre individuellen Nutzungsideen und schaffen zusätzlichen Stauraum.

Zusammenfassend bietet dieses Reihenendhaus mitten in Essen Heisingen eine einzigartige Gelegenheit, das Feeling eines freistehendes Traumhauses, welches Sie nach Ihren individuellen Vorstellungen neu gestalten können. Mit seinem großzügigen Grundstück, den gemütlichen Wohnbereichen, der Seenähe und dem Potenzial für eine Erweiterung ist diese Immobilie, sowohl für Familien als auch für Paare oder Singles attraktiv ist.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot überzeugen!

## Ausstattung

- Reihenendhaus
- Baujahr 1979
- ca. 142 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- beeindruckende 778 m<sup>2</sup> Grundstück
- Gartentraum rückseitig und seitlich

- eindrucksvoller Vorgarten
- traumhafter Magnolienbaum
  
- 5 Raum
  
- vollunterkellert
  
- imposanter Empfangsbereich
  
- ca. 50 m<sup>2</sup> Wohn-/Essbereich
  
- bodentiefe Fensterfront als Schiebeelement
  
- Kamin
  
- Gäste WC mit Tageslicht
  
- Schieferboden im Erdgeschoss
  
- ausgenommen Küche u. Gäste WC
  
- Holztreppe m. schmiedeeisernem Gelände
  
- 4 Schlafzimmer im Obergeschoss
  
- Elternschlafzimmer ca. 20 m<sup>2</sup>

- Balkon von 2 Schlafzimmern zugänglich
- Tageslichtbadezimmer
- Doppelwaschtisch
- Dusche
- Badewanne
- Zugang zum Dachgeschoss über Treppenhaus
- Dachgeschossausbau möglich
- Gewinn von weiteren ca. 80 m<sup>2</sup>
- Keller mit 3 Räumen
- Vorratskeller
- Waschküche
- Fitnessraum mit direktem Zugang zum Garten
- Rollläden teilw. elektrifiziert
- Fußbodenheizung Strom

- 1 Garage auf dem Garagenhof

## 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.

## Ihr Ansprechpartner

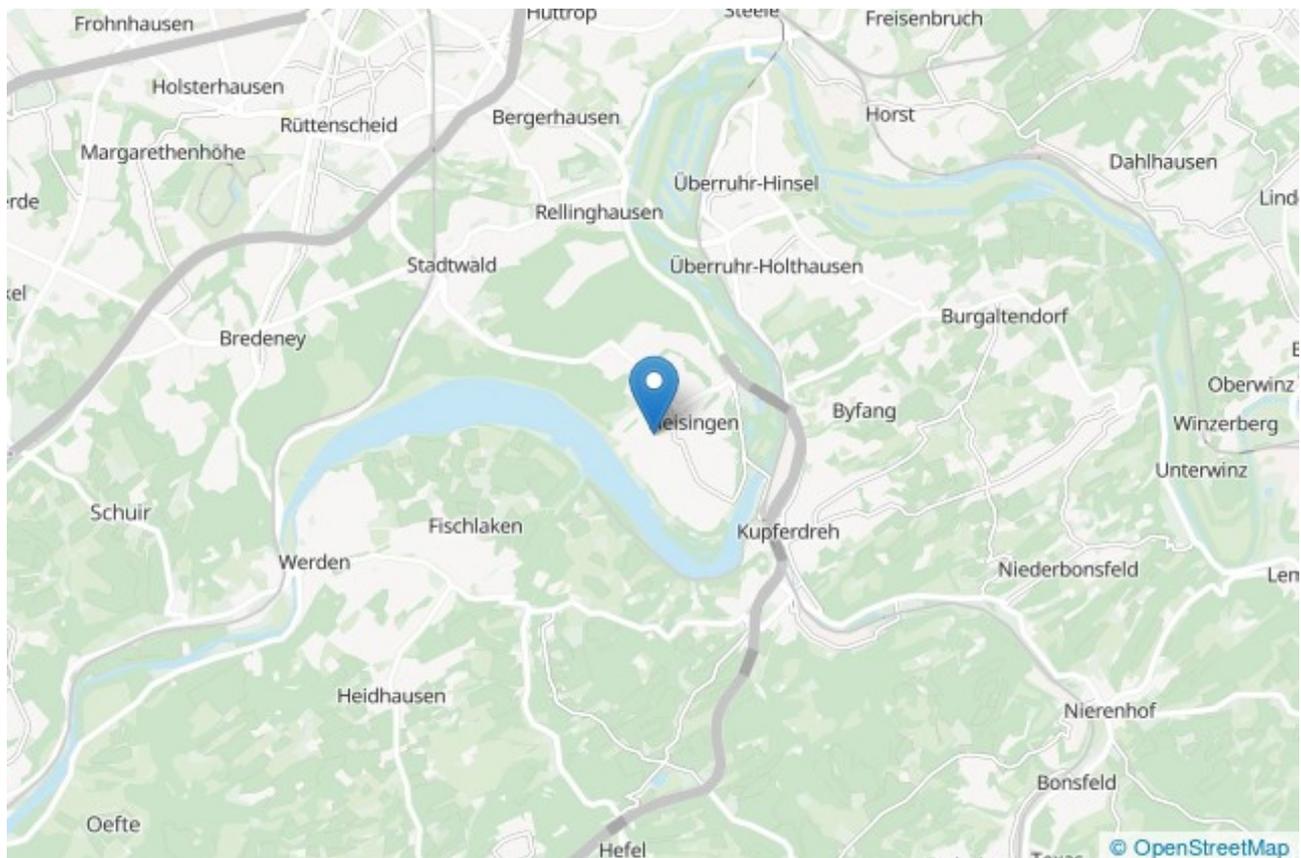
<b>Name</b>	Shary Veldhoen
<b>Telefon</b>	+49 201 87424370
<b>Ort</b>	45133 Essen
<b>E-Mail</b>	<a href="mailto:heisingen@hirschmann-immobilien.de">heisingen@hirschmann-immobilien.de</a>

**Homepage**

<https://www.hirschmann-immobilien.de>

## Lage und Umgebung

45259 Essen





Frühlingsduft liegt in der Luft



Magnolienduft



Entrée



Wohnbereich



Kamin



Terrasse



seitlicher Gartenteil



Entspannung



Blick vom Garten



Blick auf die Terrasse



Kinderzimmer 1 zur StraÙenseite



Kinderzimmer 2



Elternschlafzimmer



Blick Balkon in Garten



Balkon



rückseitiges Kinderzimmer



Dachgeschoss