



Immobilienexposé  
**HEISINGEN - Newcomer für Singles!**

Objekt-Nr.:  
206459



## Wohnung zur Miete

HEISINGEN - Newcomer für Singles!

**Kaltmiete**  
450 €

 42 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 2  
Zimmer

 1964  
Baujahr

 1  
Schlafzimmer

 1  
Badezimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaltmiete	450 €
	Nebenkosten	240 €
	Heizkosten	in Nebenkosten enthalten
	Warmmiete	690 €
<b>Kaution</b>	900 €	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	206459	
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	42 m <sup>2</sup>
	Zimmer	2
<b>Räume und Flure</b>	Lage im Objekt (Etage)	2
	Anzahl Schlafzimmer	1
	Anzahl Badezimmer	1
<b>Weitere Informationen</b>	Haustiere erlaubt	✓
<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1964
	Zustand	teil/vollrenoviert
	Unterkellert	Ja

## Beschreibung

Dieses freundliche Single-Paradies befindet sich im begehrten Stadtteil Heisingen und könnte schon in Kürze Ihr neues Zuhause werden. Profitieren Sie von der exquisiten Lage und freuen Sie sich über wenige Gehminuten bis hinunter zum idyllischen Badeneyssee. Im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses erwarten Sie frisch renovierte 42 m<sup>2</sup>, die sich auf 2 gemütliche Zimmer verteilen. Sie betreten die Wohnung über einen schönen Flur, welcher Sie in alle Räumlichkeiten bringt. Zur Linken erreichen Sie das zeitlos weiß-geflieste Duschbad, welches sich mit seinen mediterranen Terrakotta-Bodenfliesen in einem stimmiges Design präsentiert. Als Stauraum für Bügelbrett, Staubsauger etc. dient eine separate Abstellkammer, neben dem Bad, in der Sie Ihre Haushaltsgeräte problemlos und unsichtbar platzieren.

Von der hellen Diele gelangen Sie in Ihr zauberhaftes Schlafzimmer, das ruhig gelegen zum Träumen einlädt. Der pflegeleichte und schicke Vinylboden und die Deckenspots sind hier ebenso zu finden, wie auch in Ihrem zukünftigen Wohnbereich. Dieser bietet ausreichend Platz für eine kuschelige Sofaecke, auf der Sie es sich zukünftig gemütlich machen können. An heißen Sommertagen sorgt die Klimaanlage für die nötige Abkühlung. Die separate Küche darf nach Ihren Wünschen eingerichtet werden, ein weißer Wandfliesenspiegel wurde hier für Sie bereits angebracht. Außerdem ist der Wohnung ein eigener Kellerraum zugehörig, den Sie als weitere Unterbringungsmöglichkeit für Ihre Habseligkeiten nutzen können.

Gerne zeigen wir Ihnen diese süße Single- Wohnung in Ihrer individuellen Besichtigung vor Ort.

## Ausstattung

- Ruhige Seitenstraße im beliebten Essener Stadtteil Heisingen
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus
- Nur wenige Gehminuten vom Baldeneysee entfernt
- Frisch renovierte Dachgeschosswohnung
- Gut geschnittene und lichtdurchflutete Wohnräume
- separate Küche mit weißem Fliesenspiegel
- Badezimmer mit großer Dusche, Handtuchheizkörper und separat beleuchtetem Spiegel
- Moderner Vinylboden
- Eingebaute Deckenspots
- Klimaanlage im Wohnzimmer
- Praktischer Abstellraum
- Eigener Kellerraum
- Gemeinschaftswaschküche

## 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.

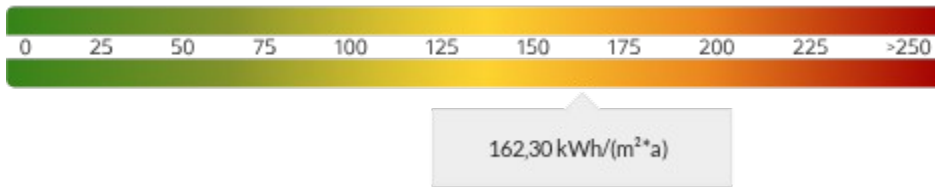
Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit kompletter Adresse inkl. Ihrer

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.

## Energiebedarfsausweis



<b>Endenergiebedarf</b>	162,30 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Befeuerungsart</b>	oel
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	OEL
<b>Gültig bis</b>	20.02.2034

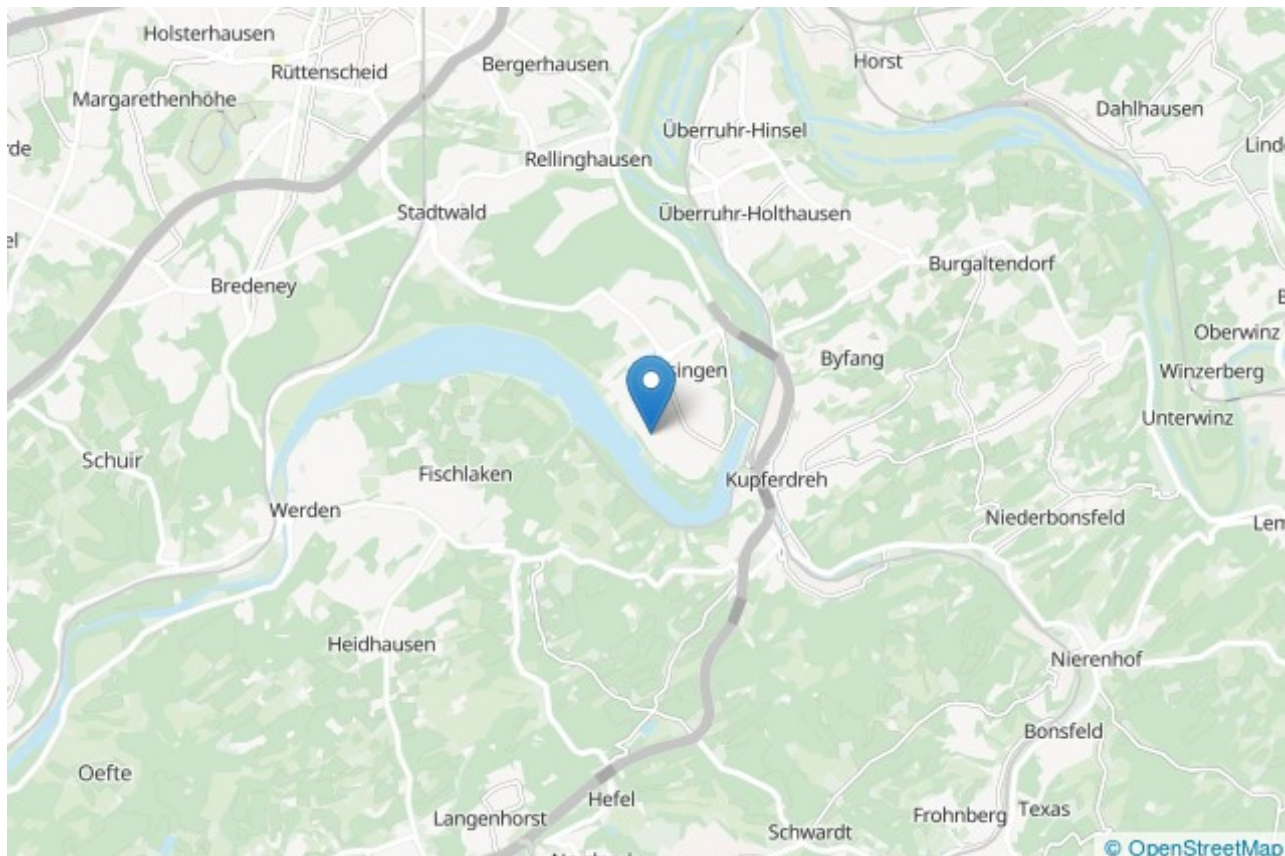
## Ihr Ansprechpartner

<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





Sie werden sich wohlfühlen