



Immobilien-Exposé

**Naturnahes Wohnen in Heisingen -
Doppelhaushälfte mit Wohlfühlfaktor!**

Objekt-Nr.:
206580

Haus zum Kauf

in 45259 Essen - Heisingen



Details

Gartennutzung

Käuferprovision inkl. USt.

3,57 %

Wohnfläche (ca.)

120 m²

Zimmer

4,50

Grundstück (ca.)

508 m²

Anzahl Schlafzimmer

3

Anzahl Badezimmer

2

Anzahl Stellplätze

4

Anzahl Terrassen

1

Baujahr

1914

Stellplatzpreis

0 €

Stellplätze

3

Stellplatzpreis (Garage)

0 €

Garagenanzahl

1

Zustand

gepflegt

Unterkellert

teilweise

Beschreibung

In ruhiger und malerischer Lage von Heisingen erwartet Sie eine charmante Doppelhaushälfte mit großem Potenzial. Auf großzügigen 120 Quadratmetern bietet dieses Haus ein behagliches Zuhause mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ein genehmigter Bauantrag zur Erweiterung der Wohnfläche um 60 Quadratmeter eröffnet zusätzliche Gestaltungsfreiräume.

Beim Betreten des Grundstücks werden Sie von einer langen Einfahrt empfangen, die Platz für bis zu 3 Autos bietet. Zusätzlich steht Ihnen selbstverständlich auch eine Garage für ein weiteres Fahrzeug zur Verfügung.

Der überdachte und beleuchtete Eingangsbereich auf der linken Seite heißt Sie herzlich willkommen und geleitet Sie ins Innere, wo Sie ein einladender Empfang erwartet. Das Gäste-Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet Komfort für Sie und Ihre Gäste. Sowohl der Empfangsbereich als auch das Gäste-Bad wurden bereits mit neuer Dachdämmung und modernen Spots ausgestattet.

Die großzügige Küche bietet viel Platz für eine moderne Einbauküche und lädt dazu ein, kulinarische Köstlichkeiten zu zaubern. Direkt angrenzend befindet sich ein großes Durchgangszimmer, das sich ideal als Home-Office eignet. Dahinter erstreckt sich der helle Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum weitläufigen Garten – ein besonderes Highlight bei dieser besonderen Immobilie. Selten findet sich in dieser schönen Lage des Heisinger Oberdorfs noch ein so großzügiges Grundstück. Genießen Sie den Sommer in Ihrem eigenen Garten und gestalten ihr eigenes kleines Outdoor-Paradies.

Der an ein Landschaftsschutzgebiet angrenzende Garten bietet außerdem eine unverbaubare Aussicht. Zwei Terrassen laden dazu ein, die Sonnenstunden zu genießen. Eine zukünftige Außenküche auf der hinteren Sonnenterrasse sowie zwei vollständig ausfahrbare Sonnendächer schaffen zusätzlichen Komfort und Raum für entspannte Stunden im Freien.

Über die Treppe gelangen Sie in die obere Etage, die sich derzeit renovierungsbedürftig präsentiert. Hier befinden sich ein Schlafzimmer und ein Duschbad, sowie ein weiteres Zimmer, welches bereits mit neuer Dach- und Zwischenraumdämmung versehen wurde. Das Obergeschoss bietet Ihnen noch viel Spielraum für individuelle Gestaltung und Ausbau nach Ihren Wünschen.

Zusätzlicher Stauraum findet sich im Kellergeschoss, das Objekt ist vollständig unterkellert. Besonders hervorzuheben ist die bereits genehmigte Baugenehmigung zur Aufstockung des Anbaus, zum Ausbau der Dachschräge zur Straßenseite, zur Umgestaltung des Eingangsbereichs sowie zur Entfernung einiger Wände. Diese Pläne können direkt übernommen und nach Ihren Vorstellungen umgesetzt werden.

Dieses Haus kombiniert großzügige Wohnflächen mit einem traumhaften Garten und eröffnet Ihnen durch die bereits genehmigte Erweiterung und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten den Weg zu Ihrem persönlichen Traumhaus.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen gerne für alle Fragen zur Verfügung.

Ausstattung

- Ruhige, beliebte Lage
- Doppelhaushälfte
- Großes Grundstück
- Schöner Terrassenbereich
- Praktisches großes Gartenhäuschen
- 4 Räume
- Großer Küchenbereich
- Offener Wohn-Essbereich
- Praktisches Durchgangszimmer
- 2 Badezimmer
- 1 Wannenbad
- 1 Duschbad
- 1 Schlafzimmer - OG
- 1 weiterer Raum - renovierungsbedürftig
- Außenküche
- 1 Freiplatz
- 1 Garage

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

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 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. Das Team von Hirschmann Immobilien begleitet Sie gerne bei der Suche nach der geeigneten Immobilie.

Schauen Sie auf unserer Homepage: www.hirschmann-immobilien.de

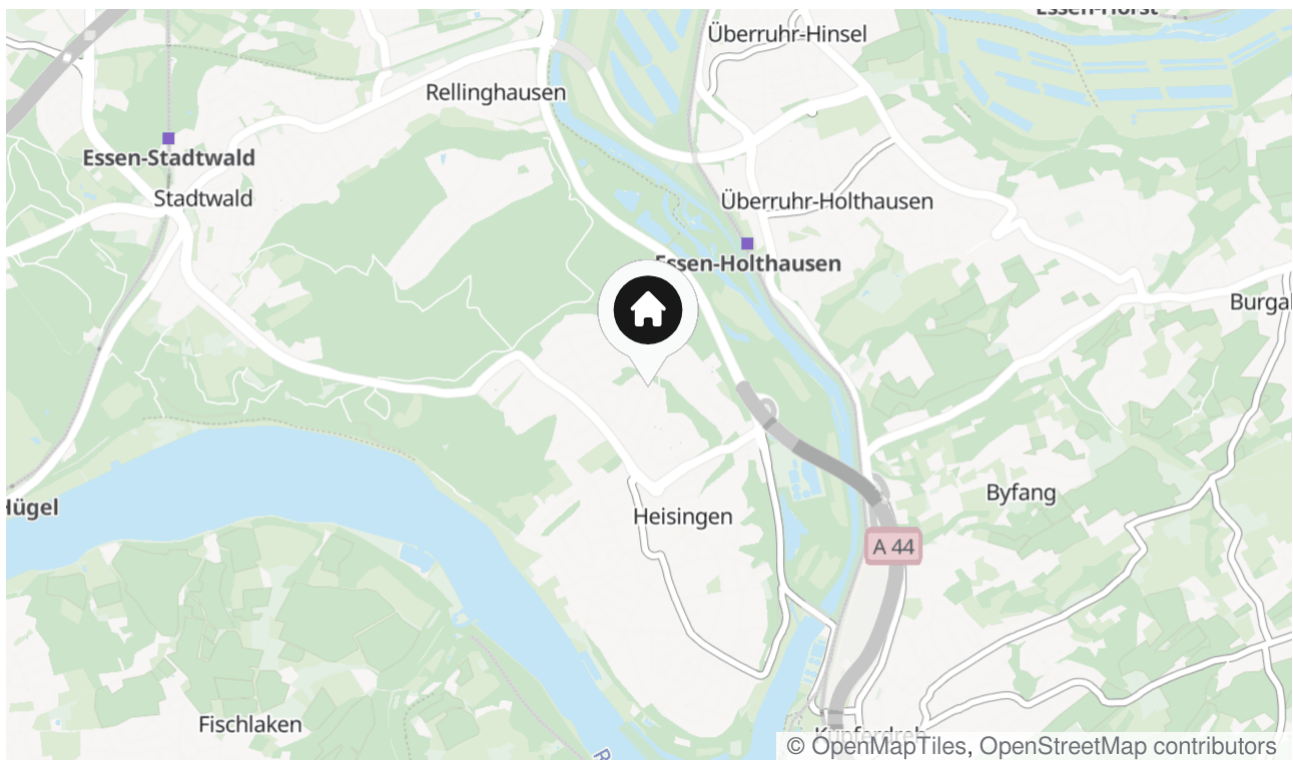
Zudem sind wir Ihr Partner und Profi für den Verkauf Ihrer Immobilie. Nutzen Sie jetzt die Chance und lassen Sie Ihre Immobilie durch unsere Experten kostenfrei bewerten.

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

Lage & Umgebung

45259 Essen - Heisingen

Heisingen gehört zu den schönsten, beliebtesten Stadtteilen und liegt im Süden Essens. 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. Sie finden in dem schön angelegten Ortskern alle Geschäfte wie Supermärkte oder Bäckereien, die Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Zahlreiche 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.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

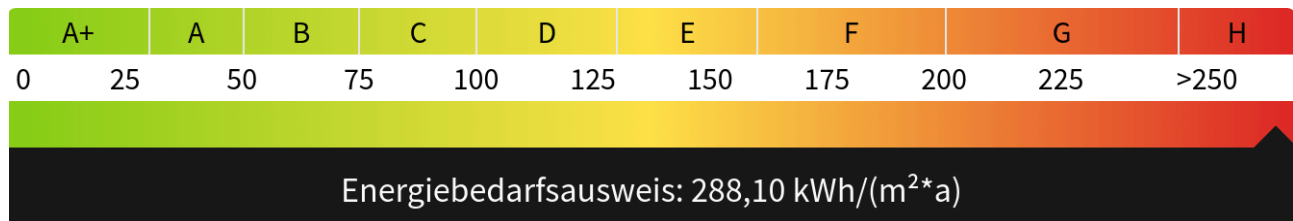
Energieausweis

Endenergiebedarf
288,10 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart
gas

Wesentlicher Energieträger
ERDGAS_LEICHT

Gültig bis
12.07.2030





Außenansicht



Seitenansicht



Wohn-Essbereich



Küche



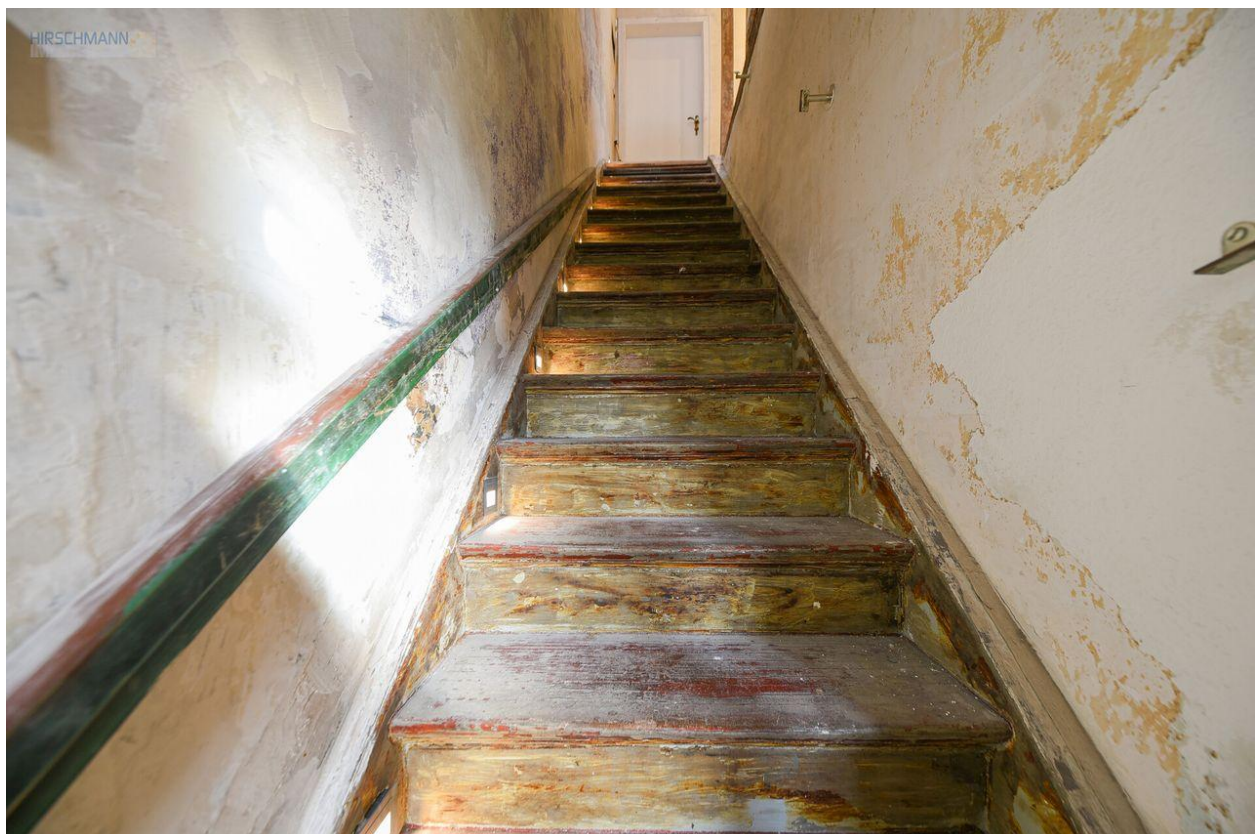
Büro/ Durchgangszimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Aufgang ins OG



Modernisierungsbedarf



Terrasse



Gartentraum



Großer Garten



Impressionen

Kontakt

Hirschmann Immobilien GmbH

Meisenburgstraße 169-173

45133 Essen

Telefon: +49 201 87424370

E-Mail: heisingen@hirschmann-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Frau Shary Veldhoen

Impressum

www.hirschmann-immobilien.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.hirschmann-immobilien.de

