



Immobilien-Exposé

**Ein Blick lohnt sich – Atmosphäre
inklusive**

Objekt-Nr.:
206726

Wohnung zum Kauf

in 45259 Essen / Heisingen - Heisingen



Details

Vermietet

Hausgeld 447 €	Käuferprovision inkl. USt. 3,57%	Wohnfläche (ca.) 102 m²
Zimmer 4	Nutzfläche (ca.) 5 m²	Lage im Objekt (Etage) 1
Anzahl Schlafzimmer 3	Anzahl Badezimmer 1	Anzahl Stellplätze 1
Anzahl separate WCs 1	Baujahr 2012	Stellplatzpreis (Tiefgarage) 22.500 €
Tiefgaragenstellplätze 1	Zustand neuwertig	Unterkellert Ja
Fahrstuhl Personen		

Beschreibung

Im charmanten Heisinger Unterdorf erwartet Sie diese hochwertige 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 102 m² Wohnfläche, die modernes Wohnen, Komfort und eine besondere Lebensqualität harmonisch vereint. Nur wenige Gehminuten vom Baldeysee entfernt, verbindet dieses Zuhause eine angenehme Wohnlage mit naturnaher Erholung und urbaner Nähe.

Beim Betreten der Wohnung fällt sofort der offene Charakter der Räume auf. Bodentiefe Fenster öffnen den Blick nach draußen und verleihen den Zimmern ein behagliches Wohngefühl. Das Herzstück bildet der weitläufige Wohn- und Essbereich mit offener Küche, der durch ein großzügiges Schiebeelement zusätzlich erweitert wird und direkt auf den Balkon führt. Hier lassen sich entspannte Stunden verbringen – sei es ein ruhiger Morgen, ein gutes Buch am Nachmittag oder ein gemütlicher Abend im Freien.

Die Wohnung verfügt über ein komfortables Schlafzimmer sowie zwei flexibel nutzbare Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer – ideal für Familien, Homeoffice oder individuelle Nutzung. Hochwertiges Echtholzparkett, Fußbodenheizung und elektrische Rollläden sorgen in allen Räumen für eine warme, einladende Atmosphäre.

Die von den Mietern eingebrachte, moderne Einbauküche fügt sich elegant in den Wohnbereich ein und lädt zu gemeinsamen Kochabenden ein. Das Badezimmer ist mit einer bodentiefen Dusche ausgestattet; die Glaskabine wurde 2026 erneuert. Ein separates Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort.

Hinweis zur Innenansicht: Um die besondere Atmosphäre der Wohnung persönlich zu erleben, laden wir Sie herzlich zu einer Besichtigung ein. Innenaufnahmen stehen derzeit nicht zur Verfügung.

Auch die Ausstattung des Hauses lässt keine Wünsche offen: Eine Videogegensprechanlage bietet Sicherheit, ein Aufzug erleichtert den Zugang zu allen Etagen. Ergänzt wird das Angebot durch ein eigenes Kellerabteil, eine Gemeinschaftswaschküche und einen Fahrradkeller.

Ein Tiefgaragenstellplatz, mit der Möglichkeit eine Wallbox anzuschließen, kann optional erworben werden und bietet somit zeitgemäßen Komfort für Elektromobilität.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2011 mit insgesamt 11 Parteien – eine überschaubare Eigentümergemeinschaft, die ein angenehmes Miteinander garantiert.

Die jährlichen Nettomieteinnahmen belaufen sich auf 14.760 €, das monatliche Hausgeld beträgt 447 €.

Diese Wohnung ist mehr als ein Ort zum Wohnen – sie ist ein Zuhause zum Ankommen, Wohlfühlen und Leben. Ausstattung, Raumaufteilung und Lage schaffen ein Umfeld, das jeden Tag ein Stück Lebensqualität schenkt.

Erleben Sie die Innenräume und die besondere Stimmung dieser Wohnung bei einer persönlichen Besichtigung – wir freuen uns auf Ihren Besuch.

Ausstattung

- schöne Wohnlage im Heisinger Unterdorf

- ca. 10 Min. fußläufig zum Baldeysee
- 4 Raum
- ca. 102 m²
- Baujahr 2011
- 1 Schlafzimmer
- 2 Kinder- oder Arbeitszimmer
- großzügiger Wohnraum
- geräumiger Balkon
- offene Küche
- Tageslichthauptbad m. bodentiefer Dusche
- neue Glaskabine (2026)
- Gäste WC
- Echtholzparkett
- bodentiefe Fenster
- Schiebeelement im Wohnzimmer
- elektr. Rollläden
- Videogegensprechanlage
- Fußbodenheizung
- Solarthermie
- Aufzug
- Kellerabteil

- Gemeinschaftswaschküche
- Fahrradkeller
- Tiefgaragenstellplatz zzgl. 22.500,- €
- JNKM 14.760,- €
- Hausgeld 447,- €
- WEG 11 Parteien

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.

Lage & Umgebung

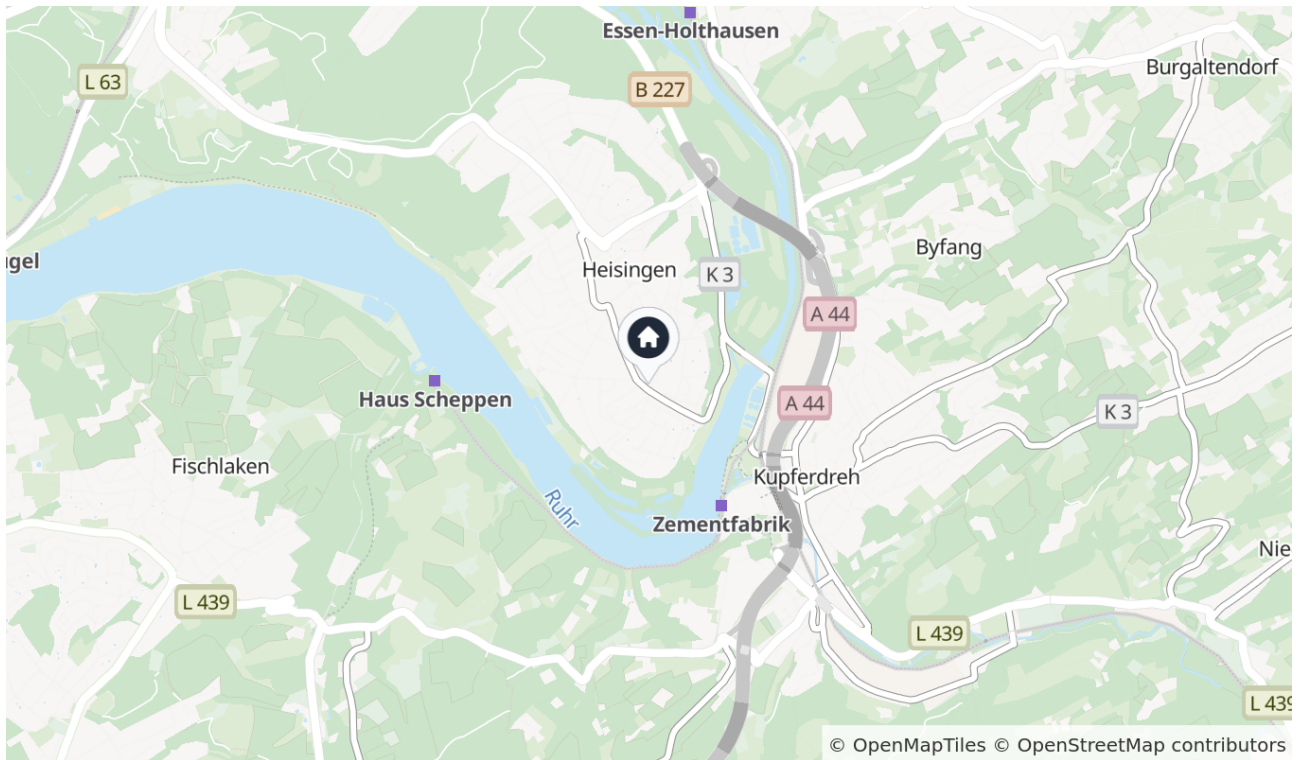
45259 Essen / Heisingen - Heisingen

Heisingen gehört zu den bevorzugten Stadtteilen im Essener Süden. Eingrahmt 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.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



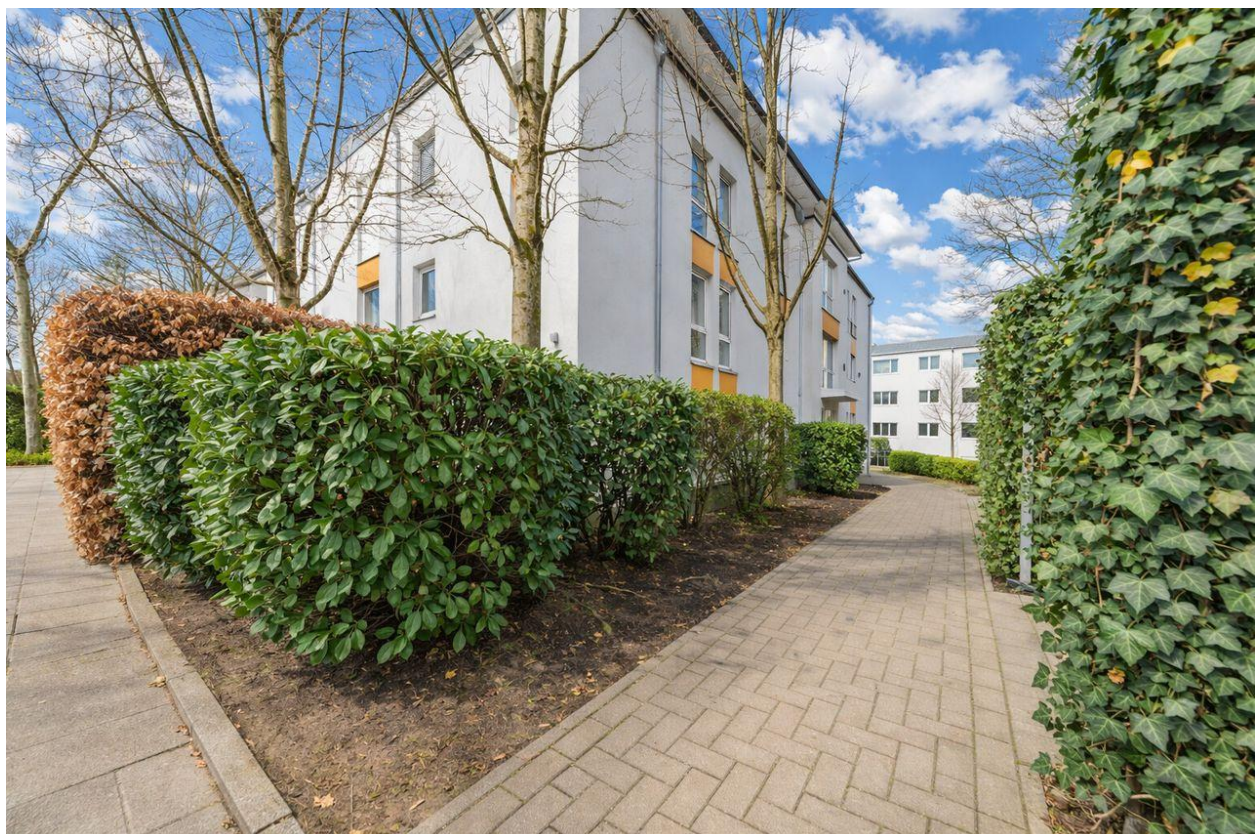
Ansicht vorne



1. Obergeschoss



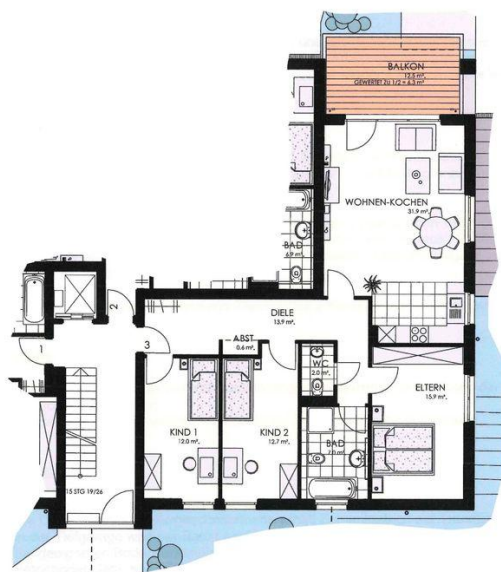
Zugang Eingangsbereich



Zugang Eingangsbereich



Ansicht hinten



Grundriss

Kontakt

Hirschmann Immobilien

Meisenburgstr. 169-173

45133 Essen

Telefon: 004920187424370

E-Mail: heisingen@hirschmann-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Frau Montserrat Cernuda

Impressum

www.hirschmann-immobilien.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.hirschmann-immobilien.de

