



Immobilienexposé  
**VERMIETET - Heisinger Dorfperle**

Objekt-Nr.:  
205018



## Wohnung zur Miete

VERMIETET - Heisinger Dorfperle

**Kaltmiete**  
1.325 €

 136 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 4  
Zimmer

 3  
Schlafzimmer

 2  
Badezimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaltmiete	1.325 €
	Nebenkosten	230 €
	Heizkosten	keine Angabe
	Warmmiete	1.555 € zzgl. Heizkosten

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	205018	
<b>Stellflächen</b>	Stellplatzmiete (Garage)	60 €
	Garagenanzahl	1
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	136 m <sup>2</sup>
	Zimmer	4
<b>Räume und Flure</b>	Lage im Objekt (Etage)	2
	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Schlafzimmer	3
	Anzahl Badezimmer	2
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	sofort
	Haustiere erlaubt	✓

<b>Zustand und Bauart</b>	Zustand	neuwertig
	Unterkellert	Ja
<b>Ausstattungsdetails</b>	Gäste-WC	✓
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Fußbodenheizung

## Beschreibung

### Heisinger Dorfperle

Welch' aussergewöhnlich schöne Maisonette-Wohnung im beliebten Essen-Heisingen! Hier sollten Sie schnell sein, denn dieser Wohnraum wird sicher nicht lange auf seine neuen Mieter warten müssen. Genießen Sie den fantastischen Ausblick von Ihrer imposanten Sonnenterrasse, fühlen Sie sich frei und lassen Sie die Abendstunden hier gemütlich ausklingen.

Ihr lichtdurchflutetes Wohnzimmer beeindruckt mit seiner großen bodentiefen Fensterfront und dem Hochglanz Steinfußboden mit Fußbodenheizung. Richten Sie sich hier Ihr Wohlfühl Reich ein und lassen Sie Ihren Gestaltungsideen freien Lauf. Die schicke Wendeltreppe führt Sie nach oben auf Ihre Empore, von der aus Sie über die Galerie einen Blick in die offenen Wohnraumgestaltung genießen. Hier können Sie zum Beispiel Ihren Arbeitsbereich einrichten oder auch eine Leseecke ganz nach Ihren Wünschen gestalten.

Die weiteren modernen Räumlichkeiten dieser einzigartigen Immobilie bieten Platz zum

Schlafen und Einrichten für die ganze Familie, jeder wird hier seinen Rückzugsort finden. Die bereits vorhandenen Einbauschränke helfen Ihnen beim organisierten Unterbringen Ihrer Kleidung. In der geräumigen Küche mit dem bodentiefen Ausgang zu Ihrer Sonnenterrasse lassen sich leckere Speisen für Freunde zubereiten, die Sie anschließend gesellig draußen auf kurzem Wege servieren können. Auch Ihr Tageslicht Badezimmer überzeugt durch seine Modernität, hell in weiß lässt es Ihr Herz höher schlagen. Verbringen Sie die ein oder andere entspannte Stunde in Ihrer Eckbadewanne oder lassen Sie sich von der Wohlfühl-Dusche erfrischen. Es steht Ihnen zusätzlich ein separates Gäste-WC mit Dusche zur Verfügung, so dass keine Wünsche offen bleiben. Ein kleines weiteres Highlight dieser Traumwohnung ist die bereits installierte Videogegensprechanlage.

Ihre eigene Garage zum Parken Ihres PKW kann für 60,00 Euro monatlich angemietet werden, so dass Sie jederzeit stressfrei und wetterunabhängig auf Ihren PKW zugreifen können. Ein Keller mit Waschmaschinenanschluss rundet dieses einmalige Angebot ab, die kleine Anzahl der Parteien im Haus lässt ein ruhiges Wohnen zu.

Haben Sie hiermit Ihre Traumimmobilie gefunden? Dann vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

## Ausstattung

Heisinger Dorfperle

Aussergewöhnlich schöne Maisonette-Wohnung im beliebten Essen-Heisingen

Fantastischer Ausblick von der imposanten Sonnenterrasse

Lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Hochglanzsteinfußboden und Fußbodenheizung

Große bodentiefe Fensterfront

Schicke Wendeltreppe zur Empore

Galerie mit Blick in die offenen Wohnraumgestaltung

Moderne Schlafzimmer und Kinderzimmer

Einbauschränke

Geräumige Küche zum selber gestalten mit bodentiefem Ausgang zur Sonnenterrasse

Tageslichtbadezimmer hell und weiß gefliest mit Eckbadewanne und Runddusche

Separates Gäste-WC ebenfalls mit Dusche

Eigene Garage wird dazu gemietet

Keller mit Waschmaschinenanschluss

Videogegensprechanlage

Kleine Wohneinheit

## Lage

Heisingen gehört zu den bevorzugten Stadtteilen im Essener Süden und hat sich über Jahre seinen Charme bewahren können. Die ruhige und grüne Umgebung bietet Ihnen zahlreiche Vorzüge, denn hier lassen sich Arbeiten, Alltag und Freizeit ideal miteinander verbinden. Die Einkäufe für den täglichen Bedarf erledigen Sie bequem im Ortskern, der im Heisinger Unterdorf liegt. Hier sind zudem mehrere Arztpraxen, Banken und Fachgeschäfte ansässig. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sind am nahe gelegenen Stadtwaldplatz vorhanden. Auch Schulen und Kindergärten finden sich in ausreichender Zahl in Heisingen und tragen zu einer familienfreundlichen Umgebung bei. Neben zahlreichen Freizeitangeboten werden Sie die Idylle Ihrer neuen Wohnlage genießen: der Baldeneysee und der Schellenberger Wald laden nach Feierabend zu Entspannung und sportlichen Aktivitäten ein. Sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Anschluss in die Innenstadt und zu den Autobahnen A40 und A52 gegeben.

## Sonstiges

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Energiekennwert: 98,56 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

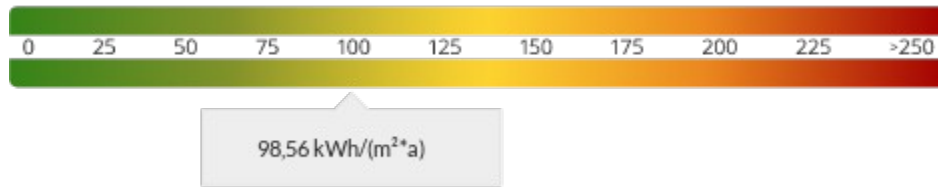
Heizungsart: Fußbodenheizung

Das Team von Hirschmann Immobilien begleitet Sie bei der Suche nach einem geeigneten Zuhause. Wir haben für Sie ein großes Angebot an Wohnungen, schauen Sie auch auf unsere Homepage [www.hirschmann-immobilien.de](http://www.hirschmann-immobilien.de). Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gern. Zudem sind wir Ihr Partner und Profi für den Verkauf Ihrer Immobilie. Nutzen Sie jetzt die Chance im überaus günstigen Immobilienmarkt und lassen Sie Ihre Immobilie durch unsere Experten kostenfrei einwerten.

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



## Energieverbrauchsausweis



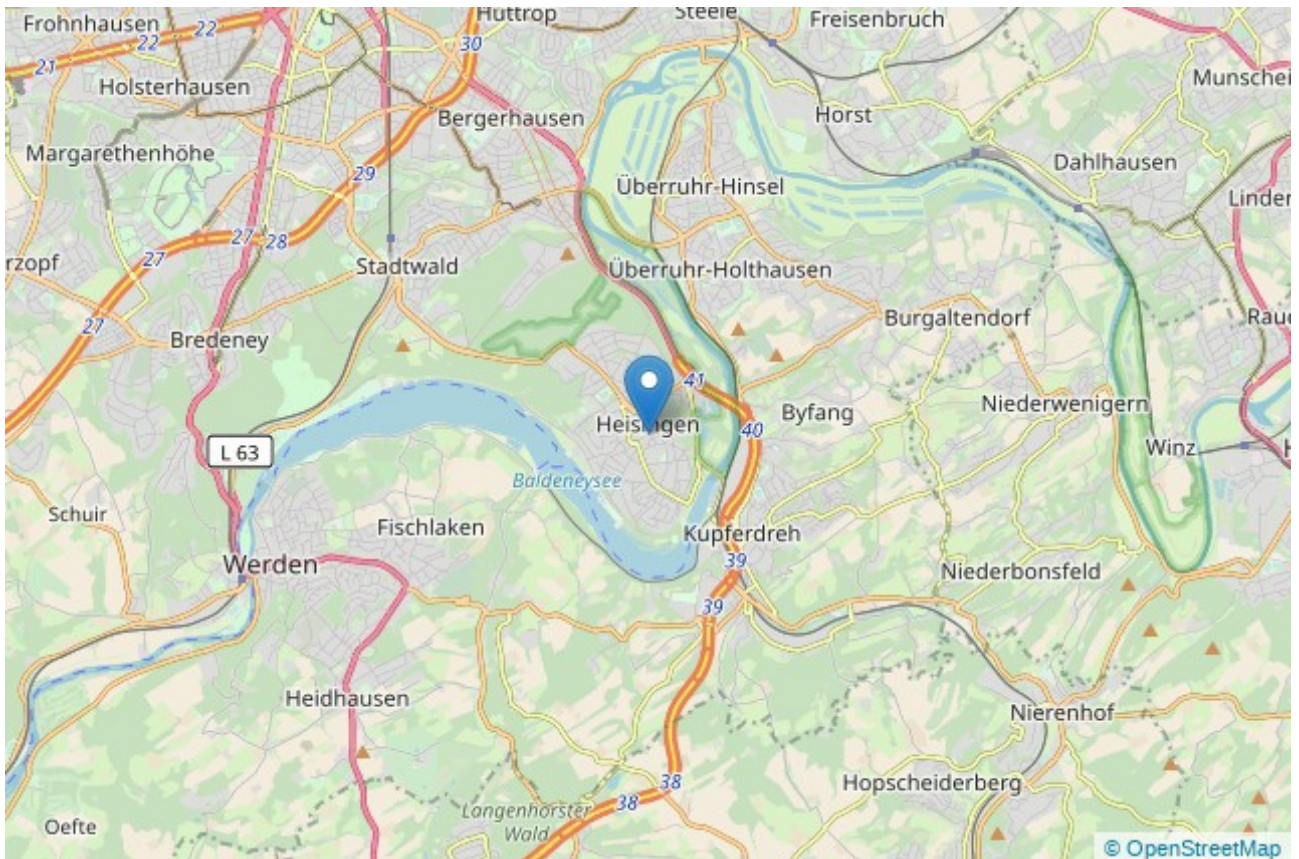
<b>Endenergieverbrauch</b>	98,56 kWh/(m²*a)
<b>Gültig bis</b>	03.09.2027

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Montserrat Cernuda
<b>Telefon</b>	0201 - 87 42 43 7 -0
<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



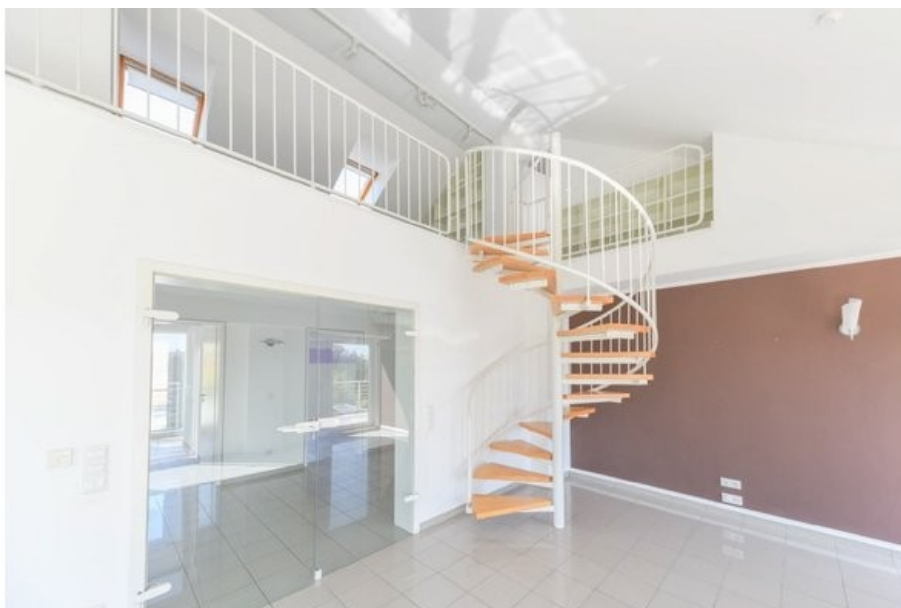


Sonnterrasse mit fantastischem Weitblick\_Banner





Lichtdurchfluteter Wohnraum



Luftiger Maisonette Wohn Traum





Empore mit Galerie



Schlafzimmer oder Kinderzimmer



Weiteres Schlafzimmer oder Kinderzimmer



Küche zur freien Gestaltung mit Ausgang zur Sonnenterrasse



Weißer Badraum mit Eckbadewanne und Runddusche



Ihr Ausblick