

Essen – Heisingen

# Wohnen - Repräsentieren - Leben! Elegantes Einfamilienhaus in bester Grünlage

Objektnummer: 23029025



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 890.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 175,79 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 938 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23029025 - 45259 Essen – Heisingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23029025 - 45259 Essen – Heisingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	23029025
Wohnfläche	ca. 175,79 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	3
Baujahr	1973
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	890.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 23029025 - 45259 Essen – Heisingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	129.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.12.2033	Energie- Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23029025 - 45259 Essen – Heisingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 23029025 - 45259 Essen – Heisingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23029025 - 45259 Essen – Heisingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 23029025 - 45259 Essen – Heisingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 23029025 - 45259 Essen – Heisingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23029025 - 45259 Essen – Heisingen

## Die Immobilie





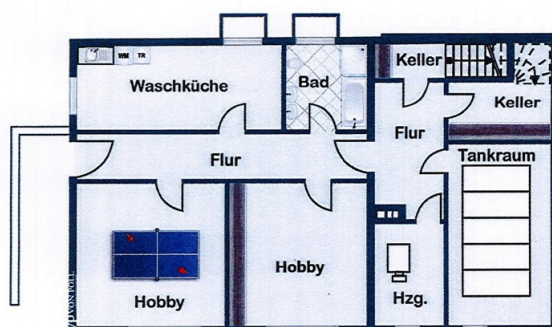
Objektnummer: 23029025 - 45259 Essen – Heisingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23029025 - 45259 Essen – Heisingen

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 23029025 - 45259 Essen – Heisingen

## Ein erster Eindruck

Leben und Wohnen in freistehendem Einfamilien-Traumhaus Dieses charmante, sehr schöne Einfamilienhaus wurde 1973 in Essen Heisingen auf einem 938m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger, grüner Lage errichtet. Es ist seitdem in Familienbesitz und befindet sich in gepflegtem, gutem Zustand. Die Immobilie bietet Ihnen mit einer Wohnfläche von ca. 176 m<sup>2</sup> im Erdgeschoß viel Platz und interessante Gestaltungsmöglichkeiten. Im linken Teil befinden sich auf ca. 143 m<sup>2</sup> eine sehr geräumige Diele, Garderobe und Gäste WC sowie Küche, Arbeitszimmer und ein großes, helles Wohnzimmer. Dort genießen Sie einen herrlichen Blick auf Terrasse und Garten und haben viel Platz für einen großen Esstisch und einen gemütlichen Couchbereich mit Kaminanschluss. Des Weiteren liegen in diesem Teil des Hauses das neu gestaltete, barrierefreie Badezimmer und ein Schlafzimmer mit Blick in den Garten. Im rechten Teil des Erdgeschosses befindet sich auf ca. 32 m<sup>2</sup> Wohnfläche der bisher als Einliegerwohnung genutzte Bereich mit eigenem Eingang, Bad, Küche und einem Wohn-/Schlaf-zimmer mit kleiner überdachter Terrasse. Richten Sie hier Ihr Homeoffice ein, gestalten Sie Ihren Schlafbereich mit Bad und Ankleidezimmer oder schaffen Sie ein großes, schönes Kinderzimmer mit viel Platz zum Spielen. Das Kellergeschoß ist komfortabel ausgestattet und sehr gepflegt. Es verfügt über ein Bad mit Dusche und zwei Hobbyräume auf einer wohnlich ausgebauten Nutzfläche von ca. 36m<sup>2</sup>. Hinzu kommen Waschküche, Heizungskeller, Kellerraum und zwei Abstellräume. Sie möchten mehr Platz für Ihre Kinder oder Ihr Homeoffice? Das Dachgeschoß bietet Ihnen eine sehr schöne Ausbaureserve für zusätzliche Wohnfläche und eine großzügige Treppe dorthin lässt sich ideal in der Diele realisieren. Auch der Außenbereich des Hauses mit großem Vorgarten, Garagenzufahrt und seitlichem Zugang zum Garten ist sehr ansprechend und einladend. An energieeffiziente Warmwasseraufbereitung wurde bereits gedacht und auf dem Dach eine Solaranlage installiert. Die Lage in einer ruhigen Seitenstraße, der gute Zustand, der herrliche Garten sowie die vielen Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten machen diese schöne und liebevoll gepflegte Immobilie zu einem Objekt, in dem Sie viele Ihrer Wünsche realisieren können. Wenn Sie einen persönlichen Eindruck gewinnen möchten, stehen wir Ihnen gerne für einen kurzfristigen Besichtigungstermin und weitere Informationen zur Verfügung. Wir freuen uns auf Sie!

Objektnummer: 23029025 - 45259 Essen – Heisingen

## Ausstattung und Details

- Freistehendes Einfamilienhaus
- Repräsentatives Erscheinungsbild
- Top-Lage im Oberdorf von Essen-Heisingen
- Kaminanschluß im Wohnzimmer
- Echtholzparkett im Wohnzimmer
- Barrierefreies Badezimmer
- Viele Nutzungsmöglichkeiten
- Ausbaureserve im Dachgeschoß
- Erweiterungsmöglichkeit im Erdgeschoß oder Nutzung als Einliegerwohnung
- Wohnlich ausgebaute Nutzfläche und Bad im Kellergeschoß
- Gepflegter Garten
- Großer Vorgarten
- Zwei überdachte Terrassen
- Große Garage für zwei PKW
- Zwei Aussenstellplätze
- Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung

Objektnummer: 23029025 - 45259 Essen – Heisingen

## Alles zum Standort

Essen-Heisingen gehört nicht ohne Grund seit Jahren zu einem der gefragtesten Stadtteile im Essener Süden. Geschäfte für den täglichen Bedarf, Apotheken und Arztpraxen, aber auch Kindergärten sowie alle Schulformen sind in unmittelbarer Nähe zu finden. Alter Baumbestand, Parks und Grünanlagen, wie auch die Nähe zum Baldeneysee und zum Schellenberger Wald bieten ein großes Erholungspotenzial und viel Ruhe. Zahlreiche Möglichkeiten der Freizeitgestaltung wie z. B. Segeln, Golf, Reiten oder Tennis befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Durch die gute Anbindung im öffentlichen Nahverkehr, sowie die schnelle Erreichbarkeit der Autobahnanschlüsse zu den Großräumen Düsseldorf, Ruhrgebiet und Wuppertal muss auch bei beruflicher Flexibilität der Lebensmittelpunkt nicht verändert werden. Die Kombination von städtischer Lage mit sehr viel Grün, der perfekten Infrastruktur mit Ruhr-Nähe und einem exklusiven Wohnumfeld ist fast unschlagbar.

Objektnummer: 23029025 - 45259 Essen – Heisingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.12.2033. Endenergiebedarf beträgt 129.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist D.



Objektnummer: 23029025 - 45259 Essen – Heisingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Frank Kups

---

Rüttenscheider Straße 160 Essen

E-Mail: [essen@von-poll.com](mailto:essen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)