

Seegeflüster! Exklusives Zweifamilienhaus am Baldeneysee!

45259 Essen / Heisingen, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt ID: MM-002498



Wohnfläche ca.: **199 m²** - Zimmer: **7** - Kaufpreis: **930.000 EUR**



Seegeflüster! Exklusives Zweifamilienhaus am Baldeneysee!

Objekt ID	MM-002498
Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus
Adresse	(Heisingen) 45259 Essen / Heisingen
Wohnfläche ca.	199 m ²
Nutzfläche ca.	92 m ²
Grundstück ca.	811 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Separate WC	2
Terrassen	3
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1988
Zustand	gepflegt
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Einbauküche, Garage, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Kamin, Keller, Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	930.000 EUR



Objektbeschreibung

Dieses im Jahre 1988 grundsanierte und fortlaufend modernisierte Zweifamilienhaus besticht mit einer Wohnfläche von ca. 199 m² und einem fantastischen Grundstück mit Blick auf den Baldeneysee. Beim Eintritt in die Immobilie empfängt Sie ein repräsentativer in weißem Marmor gehaltener Eingangsbereich. Von dort aus haben Sie zusätzlich Zugang zum Obergeschoss und zu den Kellerräumen.

Vom Eingangsbereich aus gelangen Sie in eine geräumige Küche mit vorgelagertem Essbereich, welcher ebenfalls ein hervorragendes Platzangebot offeriert.

Die Designerküche der Firma Bulthaup präsentiert sich mit einer zeitlosen und gehobenen Ausstattung. Viel Arbeitsfläche und hochwertige Küchengeräte runden das Angebot der Küche ab. Sowohl aus der Küche als auch aus dem Wohnbereich erreichen Sie die eindrucksvoll angelegte Gartenanlage. Diese lässt die Herzen eines jeden Gartenliebhabers höherschlagen. Abgestufte, durch Teichanlagen eingefasste Bankirai-Terrassen, bilden eine gelungene Separation zwischen den einzelnen Ebenen des Gartens. Eine erste großzügige Terrasse mit Markise liegt dem Wohnbereich vorgelagert und bietet Ihnen ein gutes Platzangebot. Ein absolutes Highlight bildet eine weitere überdachte Terrasse, welche an warmen Tagen zum Verweilen einlädt. Umfasst von zwei Teichen zaubern Sie sich Ihr Feriengefühl direkt in das eigene Zuhause, sodass jede ausgerichtete Gartenfeier ein wahres Erlebnis wird. Ein großes Geräte- und Technikhaus sowie ein weiteres Gartenhaus runden mit der beidseitig begehbaren Garage das Angebot dieses Gartens ab. Der Wohnbereich des Erdgeschosses, aus welchem die Gartenanlage ebenfalls erreichbar ist, verfügt über einen guten Schnitt und bietet Ihnen viele individuelle Stellmöglichkeiten für Ihr Mobiliar. Ein großes feststehendes Fensterelement sorgt für ideale Belichtungsverhältnisse und einen traumhaften Blick in den Garten. An kalten Tagen zaubert ein futuristisch designer Kamin, des Schweizer Kaminherstellers Tonwerk ein ganz besonderes Flair in diese Räumlichkeit. Durch die Energiespeichereigenschaft des Ofens ist hier eine konstante Wärmeabgabe über Stunden garantiert. Das Erdgeschoss komplettiert sich durch eine weitere vielseitig nutzbare Räumlichkeit, sowie ein sich gut in den Grundriss einfügendes Gäste-WC. Das Hauptbadezimmer, ein Schlafbereich, sowie der Ankleidebereich der ersten Wohneinheit befinden sich im Souterrain.

Ihr Hauptbadezimmer ist mit einer Whirlpoolbadewanne und einer ebenerdigen Dusche ausgestattet. Wertige Feinsteinzeug-Fliesen, zwei Waschtische, sowie ein Bidet vervollständigen die Ausstattung dieses hochwertigen Badezimmers. Ein großer Ankleidebereich liegt unmittelbar neben dem Hauptschlafbereich.

Im Kellergeschoss fügen sich derzeit eine Sauna sowie ein weiterer Raum gelungen in das Wohnkonzept ein. Die Haustechnik und die im Jahr 2016 erneuerte Gas-Zentralheizung mit Brennwerttechnik befinden sich in einem separaten Raum. Aus diesem Bereich haben Sie ebenfalls die Möglichkeit über das in weißem Marmor gehaltenen Treppenhaus in den Eingangsbereich zu gelangen. Die zweite Wohneinheit erstreckt sich über das 1. Obergeschoss und das Dachgeschoss. Hier kommen gerade Liebhaber des großzügigen Wohnens auf Ihre Kosten. Im ersten Obergeschoss befinden sich ein Gäste-WC, eine Küche sowie ein ideal geschnittener Wohn- und Essbereich. Dieser ist durch ein großzügiges Panoramafenster lichtdurchflutet und bietet Ihnen einen schönen Blick auf das in Südwestausrichtung gelegene Grundstück. Ein Schlafbereich sowie ein weiterer vielseitig nutzbarer Raum und ein Tageslichtbadezimmer befinden sich im Dachgeschoss. Ihr Schlafbereich offeriert Ihnen weiterhin Zugang zu einer Dachterrasse in Südwestausrichtung mit Ausblick auf den Baldeneysee. Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage ein komplettiertes Exposé zur Verfügung.



Ausstattung

- Zweifamilienhaus geteilt nach WEG
- Hervorragende Wohnlage in Essen-Heisingen
- Direkte Nähe und Blick auf den Baldeneysee
- Baujahr (1927) 1988 Grundsanie rung
- 7 Zimmer
- Ca. 811 m2 Grundstück in Südwestausrichtung
- Ca. 80 m2 Wohnfläche Erdgeschoss
- Ca. 62 m2 Wohnfläche 1. Obergeschoss
- Ca. 47 m2 Wohnfläche Dachgeschoss
- Ca. 92 m2 Nutzflächen
- Wohnbereich mit Echtholzparkett
- Schweizer Kaminspeicherofen (Tonwerk T-Eye)
- Bulthaup Küche
- Badezimmer mit Whirlpoolbadewanne
- Ebenerdige Dusche mit Duschrinne (2018)
- Fußbodenheizung Badezimmer
- Zwei Waschtische und Bidet
- Ankleidezimmer
- Großzügiger Schlafbereich
- Gäste-WC
- Sauna
- Lichtdurchfluteter Wohn-und Essbereich im 1. Obergeschoss
- Zwei weitere Schlafräume im Dachgeschoss
- Dachterrasse in Südwestausrichtung mit Blick auf den Baldeneysee
- Repräsentative Gartenanlage
- Abgestufte Bankirai Terrassen
- Eingelassene Teichanlagen
- Terrasse mit Markise
- Gemütliches Pavillon
- Garage saniert (2009) Durchgang in den Garten möglich
- Zwei weitere PKW-Stellplätze möglich
- Fenster aus 2009 / 2012
- Erneuerung Eingangstor 2016
- Erneuerung Hauseingangstür 2013
- Erneuerung der Rollläden 2015 / 2017
- Erneuerung der Regenrinnen 2018
- Heizung Gas-Brennwerttechnik 2016

Sonstiges

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 dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung vorbehalten. Aufgrund



des Gesetzes über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz - GwG) von 2008 sind wir im Zuge der allgemeinen Sorgfaltspflicht dazu verpflichtet, spätestens wenn Kaufinteresse bekundet wird, Ihre Personalien zu überprüfen und dies auch dem Gesetzgeber gegenüber nachzuweisen. Bitte haben Sie daher Verständnis, dass wir eine Kopie Ihres Personalausweises anfertigen müssen. Diese sowie sämtliche Daten werden durch uns selbstverständlich streng vertraulich behandelt. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen des Kunden ist der Sitz unserer Firma. Ist der Kunde Kaufmann im Sinne des HGB ist Gerichtsstand der Sitz unserer Firma.

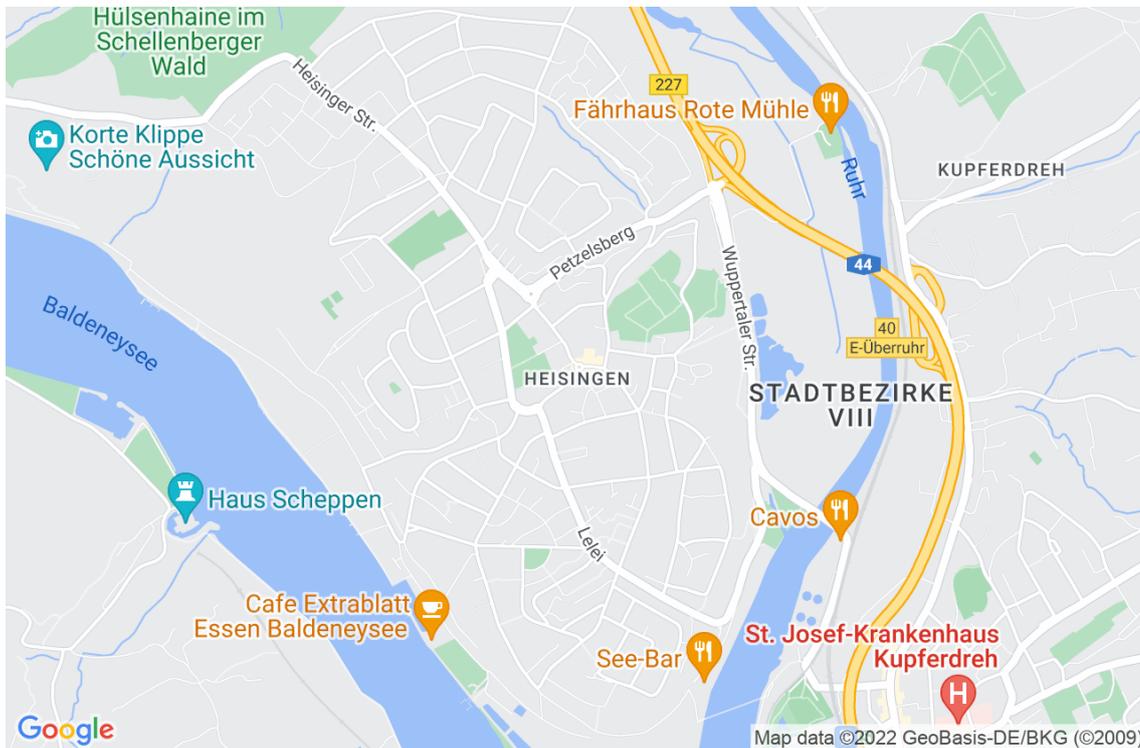
Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	10.01.2031
Baujahr lt. Energieausweis	1987
Primärenergieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	C



Lage

Heisingen gehört zu den bevorzugten Stadtteilen im Essener Süden und hat sich über Jahre seinen dörflichen Charme bewahren können. Die ruhige und grüne Umgebung bietet Ihnen zahlreiche Vorzüge, denn hier lassen sich Arbeiten, Alltag und Freizeit ideal miteinander verbinden. Ihre Einkäufe für den täglichen Bedarf erledigen Sie bequem im nahe gelegenen Ortskern. Ob Bäcker, Ärzte oder mehrere Lebensmittelläden: Hier ist alles in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Auch Schulen und Kindergärten sind in ausreichender Zahl vorhanden und tragen zu einer familienfreundlichen Umgebung bei. Neben zahlreichen Freizeitangeboten werden Sie die Idylle und Naturverbundenheit Ihrer neuen Wohnlage genießen: Nach Feierabend und an Wochenenden lädt das Ruhrtal zu Entspannung und sportlichen Aktivitäten ein. Genießen Sie ein Picknick mit der gesamten Familie oder erkunden Sie die Natur mit dem Ruderboot auf dem Baldeneysee. Freizeitsportler werden von den abwechslungsreichen Rad- und Jogginstrecken begeistert.





Ansicht Wohnbereich



Weitere Ansicht Kamin



Ansicht Panoramafenster 1. OG



Ansicht Schlafbereich Dachgeschoss



Ansicht Dachterrasse





Weitblick von der Dachterrasse



Ansicht Sauna



Ansicht Terrassen



Ansicht vorgelagerte Terrasse



Rückansicht Gebäude / Gartenanlage



Weitere Rückansicht Gebäude / Gartenanlage





Ansicht Freisitz / Pavillon



Gesamtansicht Gartenanlage



Impressionen Gartenanlage



Weitere Ansicht Garten

