

Lebenslust pur!

45259 Essen / Heisingen, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: MM-002476



Wohnfläche ca.: **163 m²** - Zimmer: **7** - Kaufpreis: **790.000 EUR**



Lebenslust pur!

Objekt ID	MM-002476
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	(Heisingen) 45259 Essen / Heisingen
Wohnfläche ca.	163 m ²
Nutzfläche ca.	54 m ²
Grundstück ca.	995 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1900
Zustand	entkernt
Ausstattung / Merkmale	Denkmalgeschützt, Teilunterkellert
Käuferprovision	3,98% zzgl. MwSt.
Kaufpreis	790.000 EUR



Objektbeschreibung

Lebenslust pur im Heisinger Oberdorf!

Dieses im Jahr 2003 sanierte Fachwerkhaus bietet Ihnen alle Möglichkeiten zur Realisierung Ihres Wohntraums in gefragter Lage des Heisinger Oberdorfs. Das denkmalgeschützte Ensemble besteht aus einem Haupthaus, einem ehemaligen Waschhaus sowie einem weiteren straßenseitig gelegenen Fachwerkhaus. Eine aus dem Jahr 2012 vorliegende Baugenehmigung bietet einen Ansatz für die Sanierung des straßenseitigen Objekts. Die Erweiterung der Wohnfläche oder eine Nutzung als exklusives Gästehaus wäre hier bestens realisierbar. Eine seitens des Eigentümers avisierte Planung würde eine Gesamtfläche von ca. 76,8 m² ermöglichen, sodass auch ein Mehrgenerationenwohnen hervorragend umsetzbar ist.

Das insgesamt ca. 163 m² große Haupthaus offeriert Ihnen einen hervorragend durchdachten Grundriss sowie die notwendige Fläche zur Realisierung Ihres Wohntraums. Beim Betreten der Immobilie begrüßt Sie eine helle Diele von der aus ein Tageslicht Gäste-WC mit Duscharmöglichkeit sowie ein Arbeits-/ oder Gästezimmer erreichbar sind. Im weiteren Verlauf öffnet sich die Diele in einen großen und offen gestalteten Essbereich mit angrenzender Küche. Hier lässt sich eine moderne Einbauküche mit der Möglichkeit der Installation einer Kochinsel ideal positionieren. Auf der anderen Seite des Esszimmers liegt der Wohnbereich, welcher zum Entspannen einlädt und Ihnen vielseitige Stellmöglichkeiten für Ihr Mobiliar offeriert. Ein gemauerter Kamin fungiert hier gelungen als Raumtrenner und wird zum wahren Highlight in den Wintermonaten. Aus diesem Bereich ist der in Südausrichtung gelegene Garten zugänglich. Der Wohnbereich kann nach erfolgter Genehmigung um einen Wintergarten in Südwestausrichtung erweitert werden. Entwurfsplanungen hierzu liegen bereits vor.

Eine wertige Holzterrasse führt Sie ins erste Obergeschoss, in welchem sich die Schlafbereiche angliedern. Hier finden Sie ein Kinderzimmer sowie ein Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleidezimmer. Das auf der Ebene befindliche Tageslichtbad ist mit einem Doppelwaschtisch, einer Badewanne sowie einer ebenerdigen Dusche ausgestattet und lässt damit keine Wünsche offen. Über eine weitere Treppe gelangen Sie in das gemütliche wohnlich ausgebaute Dachgeschoss. Hier stehen Ihnen ca. 32 m² Fläche und zwei weitere vielseitig nutzbare Räume zur Verfügung. Ein weiteres Badezimmer ist hier problemlos realisierbar. Die erforderlichen Leitungen wurden bereits während des Sanierungsprozesses eingebracht.

Wir konnten Ihr Interesse wecken? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

Ausstattung

- Gefragte Wohnlage des Heisinger Oberdorfs
- Ca. 995 m² Grundstücksfläche
- Sichtschutz durch hervorragend gewachsene Kirschloorbeerhecke
- Denkmalgeschütztes Ensemble
- Baujahr Anfang des 19. Jahrhunderts
- Haupthaus ca. 163 m² Wohnfläche
- Sanierungsarbeiten im Jahre 2003
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Offene Küche



- Echtholzparkett
- Fußbodenheizung Gas (2003)
- Kamin
- Garten in Südausrichtung
- Anbaureserve für einen Wintergarten in Südwestausrichtung
- Tageslicht Gäste-WC mit Duschmodöglichkeit
- Tageslichtbadezimmer mit Wanne und ebenerdiger Dusche
- Fünf Schlafräume
- Nebengebäude straßenseitig sanierungsbedürftig
- Ausbauprojektierung zur Erweiterung der Wohnfläche vorhanden
- Realisierbare unverbindliche Wohnfläche nach Architektenplanung ca. 76m²
- Drei Außenstellplätze

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

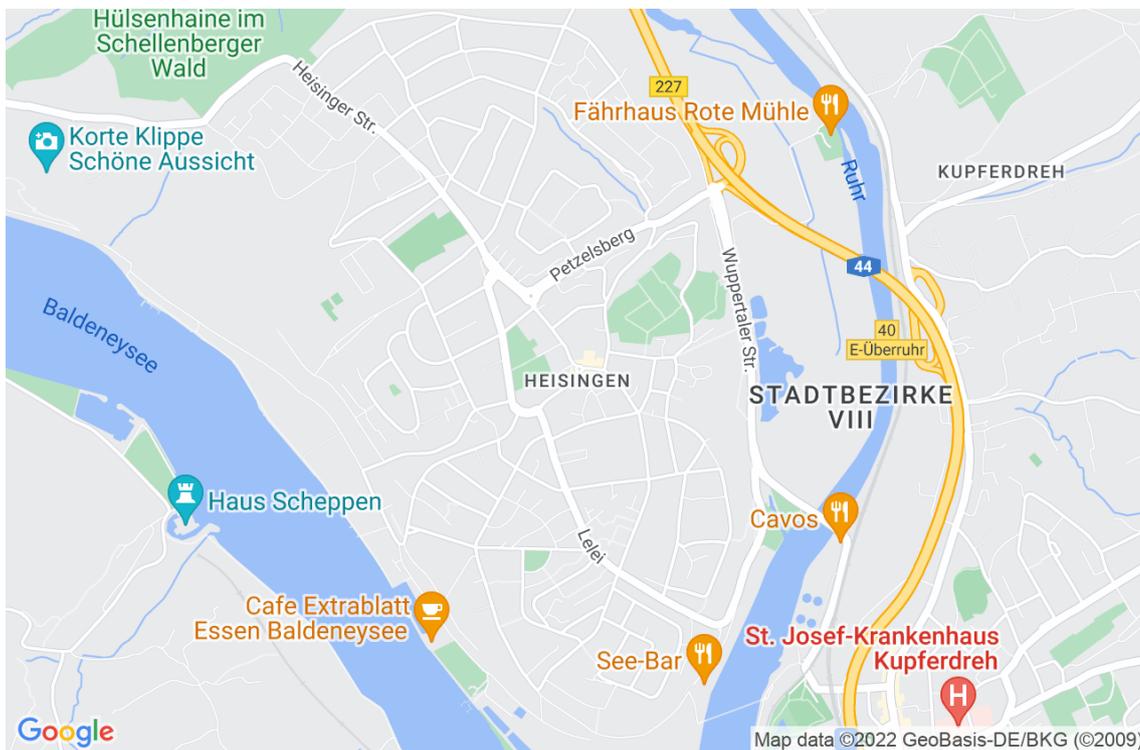
Energieausweis

nicht erforderlich



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. Das Zentrum der Stadt Essen ist nur ca. 7 km entfernt. 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 Joggingstrecken begeistert.





Ansicht Titelbild



Ansicht Zugang Wohnbereich / Galerie



Ansicht Zugang Terrasse



Ansicht Aufgang Treppe / Galerie



Ansicht Wohnbereich



Ansicht Küche



Grundriss

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss

Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss

Grundriss Dachgeschoss

