

Endlich Zuhause !

45259 Essen / Heisingen, Reihenmittelhaus zum Kauf

Objekt ID: MM-001564



Wohnfläche ca.: **93 m²** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **265.000 EUR**



Endlich Zuhause !

Objekt ID	MM-001564
Objekttypen	Haus, Reihenmittelhaus
Adresse	(Heisingen) 45259 Essen / Heisingen
Wohnfläche ca.	93 m ²
Grundstück ca.	197 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Separate WC	2
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1953
Zustand	modernisiert
Stellplätze gesamt	1
Garage	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	3,98 % zzgl. MwSt.
Kaufpreis	265.000 EUR



Objektbeschreibung

Sie suchen ein neues Zuhause für Ihre Familie? Dann müssen Sie sich unbedingt dieses charmante Reihenmittelhaus im Heisinger Unterdorf anschauen. Hochwertig umgebaut von den jetzigen Eigentümern, ist es ebenso liebevoll ausgestattet.

Die angegebene Fläche teilt sich auf in 53 m² Wohnfläche und knapp 40 m² wohnlich ausgebaute Nutzfläche, die auch zu Wohnzwecken genutzt wird.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großer und lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich, ausgestattet mit hochwertigem Eichenparkettboden. Bereits aus diesem Raum hat man einen hervorragenden Weitblick Richtung Süden.

Über eine bequeme Treppe geht es in die erste Etage. Hier liegt das zum Süden ausgerichtete Schlafzimmer, ein Gäste-WC und das Tageslichtbad mit Dusche. Vor dem Bad befindet sich ein relativ großer Vorraum - ideal, um hier noch Schränke für Stauraum aufzustellen. Den wohnlich ausgebauten Spitzboden erreicht man über eine massive Holztreppe aus Wildbuche. Dieser Raum wurde 2004 mit Dachgauben zur Garten- und Straßenseite ausgebaut und ist somit zu einem wunderschönen Dachstudio geworden. Die hochwertigen Fenster verfügen über Rollläden, das Dach wurde selbstverständlich isoliert. Ein maßgeschneiderter Einbauschränk aus Buche verbirgt die Heizungstherme, der Bereich unter der Schräge wurde mit offenen und geschlossenen Elementen gleichen Materials ausgestattet. Absolut phantastisch ist hier der Ausblick Richtung Süden auf die Werdener/Fischlaker Höhen.

Aus diesem Dachstudio kann man mit geringem Aufwand auch zwei Räume schaffen - z.B. Kinderzimmer.

Das Haus ist voll unterkellert und aus diesem ist zusätzlich wohnlich ausgebaute Fläche entstanden. Zur Gartenseite mit einem schönen, großen Fenster liegt die große Küche, die auch Platz für einen Essbereich bietet. Kücheneinbauten einmal in L-Form und Hochschränke an der gegenüberliegenden Seite bieten viel Arbeitsfläche und Stauraum. Erst vor drei Jahren wurde der Fußboden in der Küche und dem davorliegenden Flur erneuert und mit Fliesen (Feinsteinzeug) belegt. Direkt neben der Küche befindet sich ein Hauswirtschaftsraum, der Waschmaschine und Trockner aufnimmt. Das daneben liegende Gäste-WC mit Fenster ist modern ausgestattet und mit weißen Wandfliesen sowie blauen Bodenfliesen versehen. Der Stauraum unter der Treppe ist ein Abstellbereich, natürlich auch zur Diele hin auch mit einer Tür verschlossen.

Durch die Küche erreicht man den L-förmigen Garten, der am Haus mit einer großen Terrasse beginnt. Auch hier ist überall die liebevolle Hand zu spüren, die sich um Bepflanzung der Beete kümmert. Am Ende des Gartens befindet sich ein Gerätehaus aus Holz und gleich dahinter ist über ein Tor die Garage erreichbar.

Weitere Details finden Sie unter Ausstattung.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute Ihren individuellen Besichtigungstermin!
Wir freuen uns auf Ihre Anfragen!

Ausstattung

- Hausfassaden in 2013 isoliert, verputzt und gestrichen
- Dachrinnen erneuert
- Aluminium-Haustür einbruchssicher von Gayco



- Glasvordach mit Elementen aus Edelstahl sowie Seitenblende aus Glas
- Briefkasten, Haus-Nr. und Beleuchtung aus Edelstahl
- Gartentreppe mit Edelstahl-Geländer und Glasdach mit Edelstahlträgern
- Parkett im Wohnbereich
- hochwertige Teppichböden auf erster Etage sowie im Schlafzimmer und im Dachstudio
- Vissmann Brennwert Theme Eurola
- alle Fenster erneuert - weiße Kunststofffenster mit Doppelverglasung

Weitere Details erhalten Sie gerne auf Nachfrage

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. Übernehmen

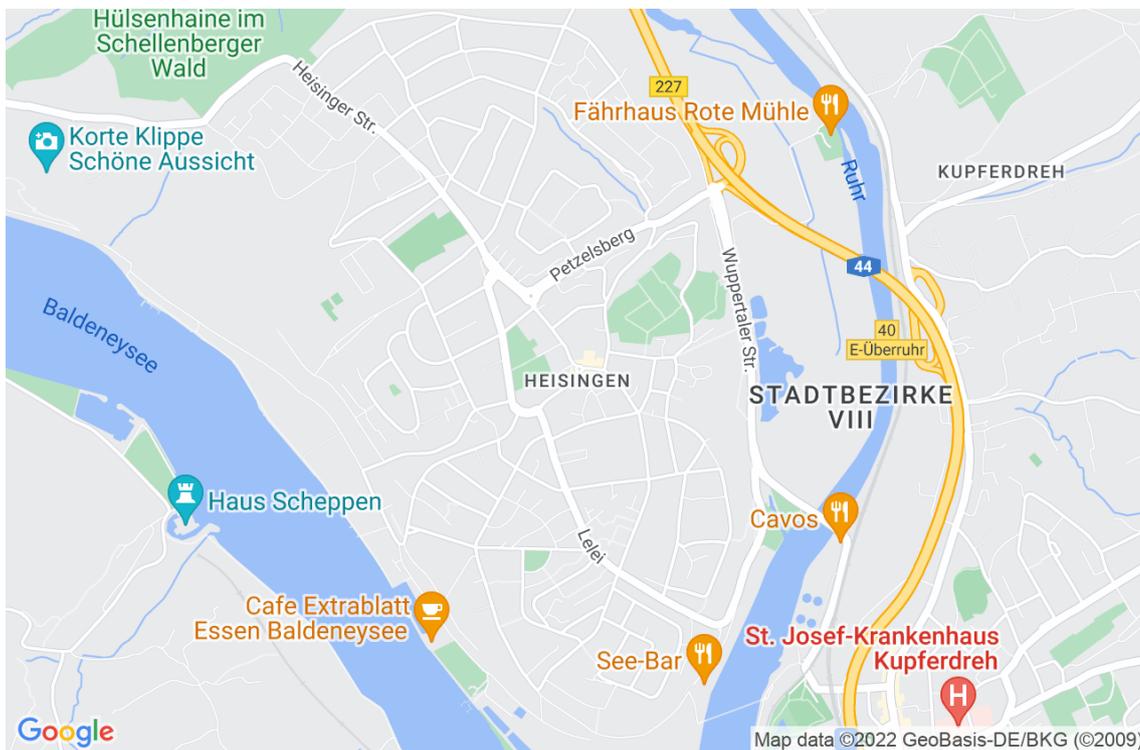
Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	02.04.2029
Baujahr lt. Energieausweis	1953
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.





Wohnbereich - Blick zum Garten



Wohnbereich - die andere Seite



Dachstudio - Blick zur Straße



Dachstudio mit Weitblick



Schlafzimmer



Duschbad





Treppe zum Dachstudio



Küche



Küche - andere Ansicht



Gäste-WC



Dielenbereich im Untergeschoß



Terrasse





Garten u. Rückansicht

