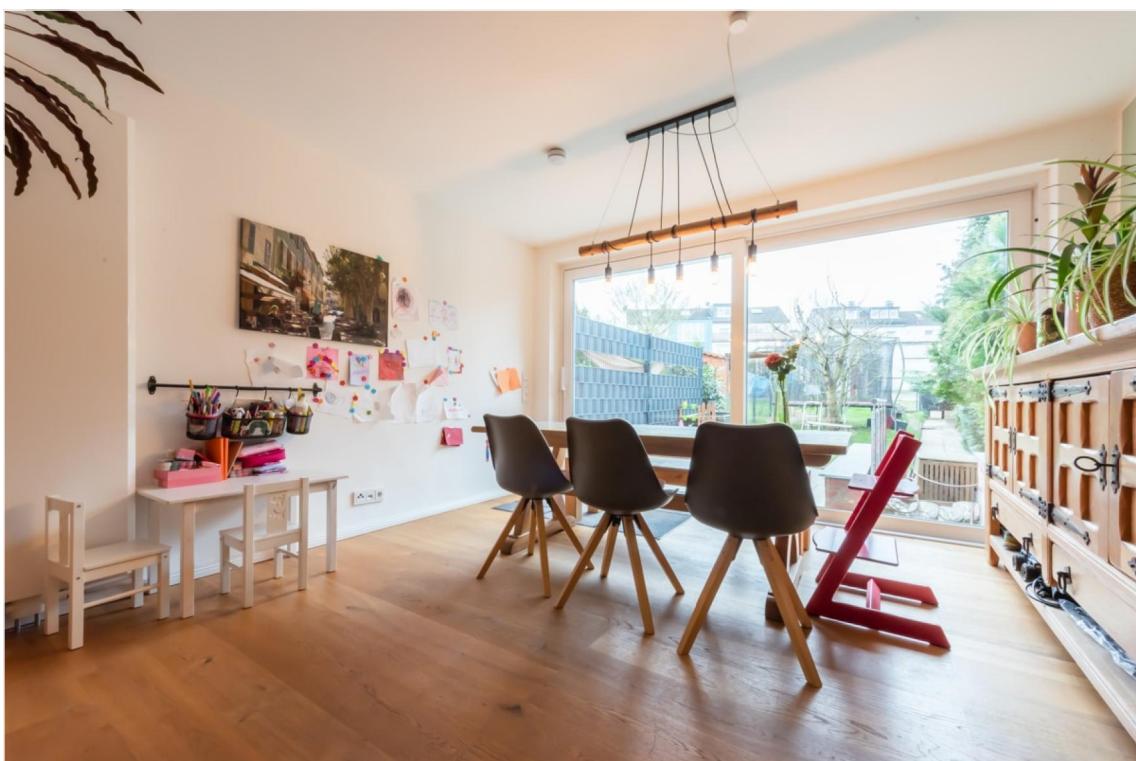


## Einfach himmlisch!

45259 Essen, Reihenmittelhaus zum Kauf

Objekt ID: MM-004241



Wohnfläche ca.: 99 m<sup>2</sup> - Zimmer: 4 - Kaufpreis: 449.000 EUR



## Einfach himmlisch!

Objekt ID	MM-004241
Objekttypen	Haus, Reihenmittelhaus
Adresse	(Heisingen) 45259 Essen
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	99 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	50 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	224 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1951
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	1
Stellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Gartennutzung, Kamin, Keller, Massivbauweise, Offene Küche, Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	449.000 EUR



## Objektbeschreibung

Dieses Reihenmittelhaus wurde im Jahre 1951 voll unterkellert erbaut und fortlaufend modernisiert. Es erstreckt sich über circa 99 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 50 m<sup>2</sup> zusätzlicher Nutzfläche und teilt sich wie folgt auf:

Beginnend im Wohnbereich wurde dieser durch einen Anbau deutlich vergrößert und schafft eine visuelle Trennung zum Essbereich. Toll ist der Blick in den eigenen Garten, den Sie vom Wohnzimmer aus genießen können, positiv unterstützend ist hier der stilvolle errichtete Kaminofen, welcher Sie auch in den kalten Wintermonaten beim Blick in Garten wohlwollend wärmt.

Die offene Einbauküche verbindet sich ideal zum Wohn- und Essbereich und zaubert somit ein zeitloses Raumkonzept.

Das Obergeschoss des Hauses erreichen Sie über eine charmant aufgearbeitete Holztreppe. Die Echtholzdielen sind naturbelassen und schaffen einen wunderbaren Kontrast mit den anderen weißen Treppenelementen. Beim Aufgang zu Ihrer rechten ist ein großes Schlafzimmer anzutreffen. Mit einem guten Schnitt und dem Zugang zur Terrasse, welche sich auf dem angesprochenen Wohnzimmeranbau befindet, beginnt jeder Tag mit einem Lächeln.

Eine etwas kleinere dimensionierte Räumlichkeit auf dieser Etage könnte ideal als Arbeits- oder Kinderzimmer fungieren. Ein modernes Bad auf dieser Etage rundet das Angebot ab. Reicht dem neuen Eigentümer die Größe des Bades nicht aus, könnte das zuvor angesprochene Zimmer mit dem Bad zusammengelegt werden.

Im Dachgeschoss begrüßt Sie die Helligkeit des Flurs und der Treppe, die durch den Einbau eines Fensters geschaffen wurde. Das natürliche Licht setzt sich im Dachgeschoss fort. Momentan wird diese Räumlichkeit als Kinderzimmer genutzt.

Das WC mit Fenster ist im gleichen Stil gehalten wie das im Obergeschoss.

Das Haus ist inklusive Anbau unterkellert. Ein großer Hobbyraum, ein Keller und ein nostalgisches Badezimmer mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner gehören zum Raumangebot. Eine Kellertür lässt Sie den Garten erreichen.

Das Grundstück selbst ist nach Süden hin ausgerichtet. Der Garten ist unterteilt in den Terrassenbereich am Haus und eine Rasenfläche mit seitlichem Plattenweg. Die Terrasse besteht aus Steinfliesen. Durch eine Abdeckung der Kellertreppe gewinnen Sie sogar noch Terrassenfläche hinzu. Auch ein kleines Gartenhaus für Gartengeräte wurde nicht vergessen. Zur Rückseite des Gebäudes verfügt Ihr Grundstück über einen Stellplatz für Ihren PKW.

## Ausstattung

- Gefragte Wohnlage von Essen-Heisingen
- unmittelbare Nähe zum Baldeneysee
- Baujahr 1951
- Reihenmittelhaus
- 4 - Zimmer
- Ca. 99 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Ca. 224 m<sup>2</sup> Grundstück in Südausrichtung
- Erneuerungen/ Sanierung von 2012 bis 2015: Bäder, Heizung, teilweise Fenster, Abwasserrohre, Elektrik, Innentüren, Haustür, Oberböden, Kellerräume, neues Dach, Einbau Dachgaube



- Anbau am Wohnzimmer, unterkellert von 2016, 2017
- Errichtet Terrasse in Südausrichtung auf dem Wohnzimmeranbau
- Kaminofen im Wohn-, Essbereich
- Rollläden an den Fenstern teilweise elektrifiziert
- offene Küche
- Tageslichtbad mit Dusche im OG
- WC mit Fenster im DG
- Terrasse und Garten mit Gartenhaus
- Zugang vom Keller zum Garten
- komplett unterkellert
- Badezimmer im Keller
- Gas-Zentralheizung
- 1x Stellplatz

## 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 (Geldwäschegegesetz - 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.

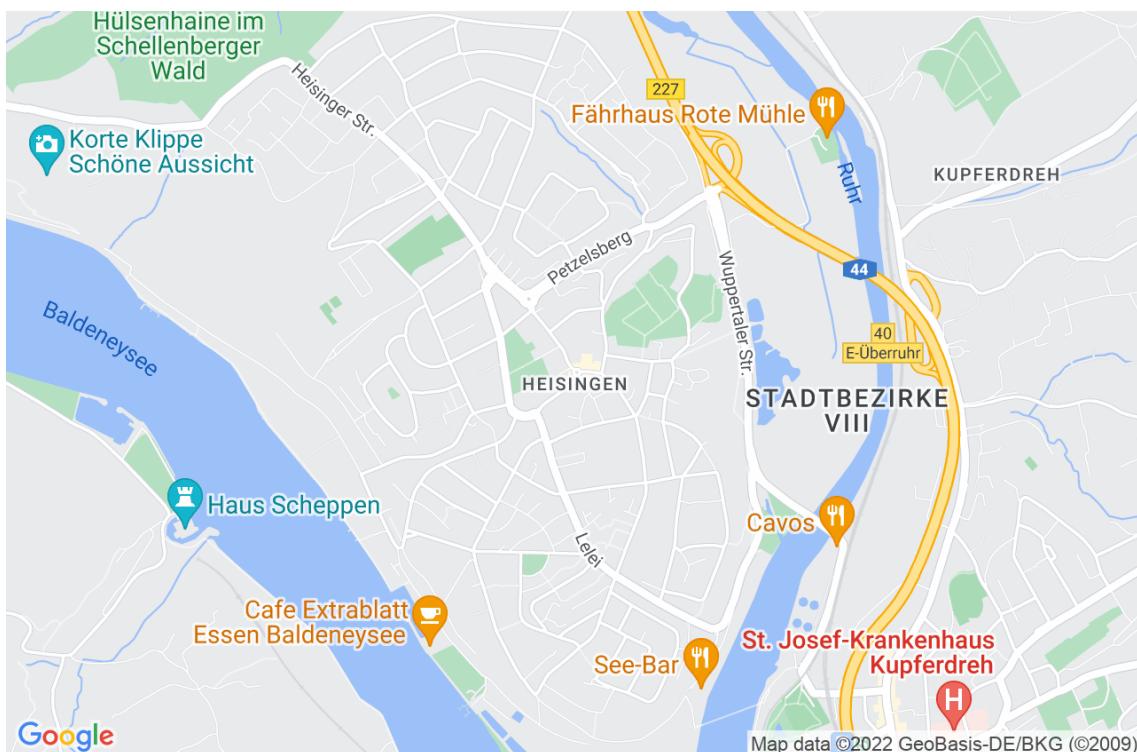
## Energieausweis

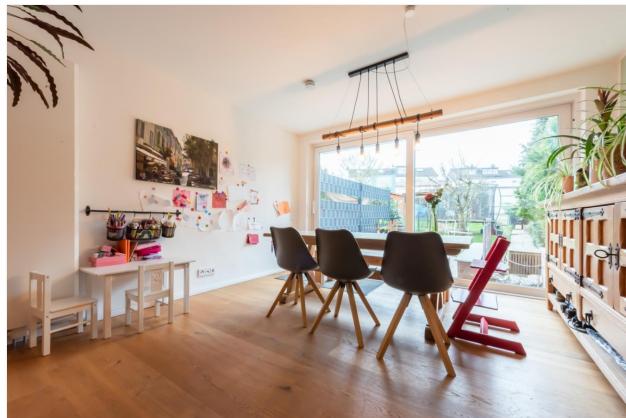
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	13.03.2028
Baujahr lt. Energieausweis	1951
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	79,30 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	C



## 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 Joggingstrecken begeistert.





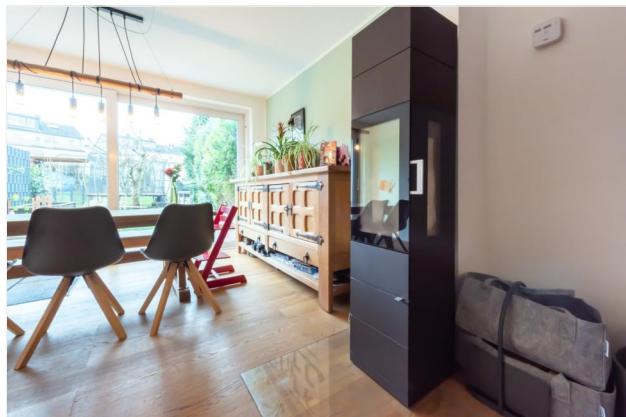
Eingangsbereich



Küche



Wohnbereich Ansicht 1



Wohnbereich Ansicht 2



Wohnbereich Ansicht 3





Wohnbereich Ansicht 4



Wohnbereich Ansicht 5



Wohnbereich Ansicht 6



Terrasse Ansicht 1



Terrasse Ansicht 2



Garten Ansicht 1





Garten Ansicht 2



Garten Ansicht 3



Schlafbereich



Terrasse 1.OG Ansicht 1



Terrasse 1.OG Ansicht 2



Kinderzimmer 1.OG





Badezimmer



Kinderzimmer DG Ansicht 1



Kinderzimmer DG Ansicht 2



WC im DG



Keller Ansicht 1



Keller Ansicht 2





Keller Ansicht 3

