

Game-Changer in Heisingen!

45259 Essen / Heisingen, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: MM-005389



Wohnfläche ca.: **125,80 m²** - Zimmer: **5,5** - Kaufpreis: **538.000 EUR**



Game-Changer in Heisingen!

Objekt ID	MM-005389
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	(Heisingen) 45259 Essen / Heisingen Nordrhein-Westfalen
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	125,80 m²
Zimmer	5,5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone	2
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	2008
Zustand	gepflegt
Ausstattung	gehoben
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	1
Tiefgaragenstellplatz	12.000 EUR (Anzahl: 1)
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Balkon, Balkon/Terrasse Nord, Balkon/Terrasse Süd, Dusche, Keller, Massivbauweise, Personenaufzug, Tageslichtbad, Tiefgarage
Käuferprovision	3,57 % inkl. Mehrwertsteuer
Hausgeld	568 EUR
Kaufpreis	538.000 EUR



Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen heute diese schöne und familienfreundliche Eigentumswohnung in sehr guter Lage in Essen-Heisingen präsentieren zu dürfen.

Die Eigentumswohnung befindet sich im 3. Obergeschoss des im Jahr 2008 erbauten und sehr gepflegten Mehrfamilienhauses und verfügt über ca. 126 m² Wohnfläche verteilt auf zwei Etagen. Selbstverständlich müssen Sie die drei Etagen nicht zu Fuß bewältigen, sondern werden bequem mit dem Aufzug komplett barrierefrei bis vor die Wohnungseingangstür chauffiert.

Die untere Ebene der Wohnung besteht aus einem hellen und großzügig gestalteten Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Hier finden Sie mehr als genug Platz um neben einer gemütlichen Wohnlandschaft einen großen Esstisch für die ganze Familie zu platzieren. Weiterhin bietet diese Ebene zwei potenzielle Schlafzimmer oder die Möglichkeit ein Schlafzimmer und ein Arbeitszimmer zu generieren. Eines dieser beiden Zimmer verfügt zudem über einen gemütlichen und nach Norden ausgerichteten Balkon. Im weiteren Verlauf befindet sich ein stilvoll eingerichtetes Badezimmer (innenliegend, ohne Fenster) mit barrierearmer Dusche. Abgerundet wird die untere Wohnebene durch einen praktischen Abstellraum. Hervorzuheben ist der zweite, ca. 12,50 m² große und nach Süden ausgerichtete Balkon, welcher bei einem Glas Wein nach einem anstrengenden Arbeitstag zum Entspannen einlädt. Aufgrund der Lage der Wohnung genießen Sie hier zudem einen wunderbaren Fernblick. Ein dritter, kleinerer Balkon bzw. als Freisitz bezeichneter Außenbereich, direkt im Anschluss an den offen gestalteten Kochbereich bietet eine weitere Möglichkeit zum Durchatmen.

Die zweite Ebene der Wohnung wird über eine schöne Treppe mit Stufen aus Echtholz erreicht und bietet neben zwei potenziellen Kinderzimmern ein zweites Badezimmer, welches mit barrierearmer Dusche und zusätzlich einer Badewanne ausgestattet ist und über Tageslicht verfügt - eine echte Wohlfühlzone! Zudem befindet sich im vorderen Bereich dieser Ebene noch genügend Platz, um einen Arbeitsbereich oder eine gemütliche Leseecke zu realisieren.

Insgesamt ist diese Wohnung ein echter Hingucker! Fußböden aus Echtholzparkett, sehr stilvoll ausgewähltes Interieur und geschmackvoll ausgewählte Fliesen in beiden Badezimmern sowie der nach Süden ausgerichtete große Sonnenbalkon lassen keinerlei Wünsche offen!

Natürlich ist bei diesem Immobilienangebot auch für Ihr Auto gesorgt. Ein Stellplatz in der Tiefgarage ist gemäß Aufteilungsplan der Wohnung zugeordnet und ist ebenfalls im Angebot enthalten. Ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller, eine Waschküche mit eigenem Wasser- und Stromanschluss sowie ein abschließbarer Kellerraum sind ebenfalls Teile Ihres künftigen Eigentums.

Das angegebene Hausgeld in Höhe von 568,00 € teilt sich gemäß aktuellem Wirtschaftsplan wie folgt auf:

- 557,00 € für die Wohnung
- 11,00 € für die Tiefgarage

Der Gesamtkaufpreis in Höhe von 550.000,00 € teilt sich wie folgt auf:

- 538.000,00 € für die Wohnung
- 12.000,00 € für den Stellplatz in der Tiefgarage



Wir haben Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

Ausstattung

Ausstattungsmerkmale auf einen Blick:

- Baujahr 2008, kein Renovierungsbedarf
- ca. 126,00 m² Wohnfläche
- zwei Ebenen
- bis zu vier Schlafzimmer
- zwei Badezimmer, eines davon mit Tageslicht
- zwei Balkone + Freisitz
- Gas-Zentralheizung (Baujahr 2019) mit Warmwasserversorgung
- Wärmeversorgung über Fußbodenheizung
- Echtholz-Parkett
- Fenster mit Kunststoffrahmen und Isolierverglasung
- 8-Parteien-Haus
- Stellplatz in der Tiefgarage
- Wasch- und Trockenraum im Kellergeschoss
- gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- separater Kellerraum

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	25.05.2028
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2008



Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	27,70 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	A+



Lage

Das Objekt befindet sich in Essen-Heisingen. 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.





Game-Changer!



Ansicht Arbeitszimmer



Balkon I



Schlafzimmer



Ansicht Badezimmer I



Ansicht Wohn- Essbereich





Impressionen



Die Seele...



baumeln...



lassen!



Impressionen



Ansicht Küche





weitere Ansicht



Kaffee gefällig?



Ansicht Freisitz



Für Sonnenanbeter!



Impressionen



Ansicht Badezimmer II





Impressionen



Noch Fragen?



Impressionen



Kinderzimmer I

