



# Einfamilien - Reihenmittelhaus gepflegter Zustand

Objekt: 206 • 45259 Essen / Heisingen  
499.000,00 €





## Daten im Überblick

Befuerung	Gas, Elektro
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	2
Kabel Sat TV	Ja
Terrasse	Ja
Wohnfläche	ca. 113 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 160 m <sup>2</sup>
Anzahl sep. WC	2
PLZ	45259
Ort	Essen / Heisingen
Kaufpreis	499.000,00 €
Außen-Provision	2
Innen-Provision	2
Objektart	Haus
Objektyp	Reihenmittel
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1976
Zustand	Modernisiert
Wesentlicher Energieträger	Gas
Weitere Angaben	DG ausgebaut als Hobbyraum
	voll unterkellert mit Saunabereich
	Einzelgarage
	Möbelübernahme nach Absprache möglich



## Beschreibung

Dieses exklusiv von uns angebotene Reihenmittelhaus in Essen Heisingen wurde 1976 auf einem ca. 160 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet.

Es verfügt über zwei Etagen mit ausgebautem Dachgeschoss und einer Wohnfläche von rund 113 Quadratmetern.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet somit zusätzlichen Stauraum.

Gegenüber dem Eingangsbereich des Hauses befindet sich ein Gartenhaus, in welches bequem z.B. Fahrräder und Spielgeräte hineingestellt werden können.

Auch im Garten wurde ein Gartenhaus mit Grillplatz errichtet, wo Sie bequem Ihre Gartenmöbel unterstellen können.

Die Wohnfläche verteilt sich wie folgt:

Im Erdgeschoss befindet sich das helle Wohnzimmer mit Zugang in den Garten und angrenzender Küche sowie ein Gäste-WC.

Im ersten Obergeschoss befinden sich drei weitere Zimmer sowie ein Badezimmer mit Wanne. Im ausgebauten Dachgeschoss befindet sich ein Waschbecken mit WC.

Ein schöner Garten mit Terrasse in Süd-West-Ausrichtung und eine Sauna mit Duschbereich und WC im Kellergeschoss runden das Angebot ab und bieten einen Ort der Entspannung. Über einen separaten Treppenaufgang gelangen Sie vom Kellergeschoss in den Garten.

Das Haus eignet sich ideal für eine Familie, die auf der Suche nach einem modernen und gepflegten Zuhause ist.

Die Erwärmung erfolgt über eine Gaszentralheizung, die im Jahr 2017 erneuert wurde sowie zusätzlich über ein Nachtspeichergerät im Keller, die Warmwasserversorgung wird über Durchlauferhitzer gesteuert.

Die Bäder sowie die Bodenbeläge wurden 2004 saniert.  
Eine Einzelgarage gehört ebenso zum Haus.



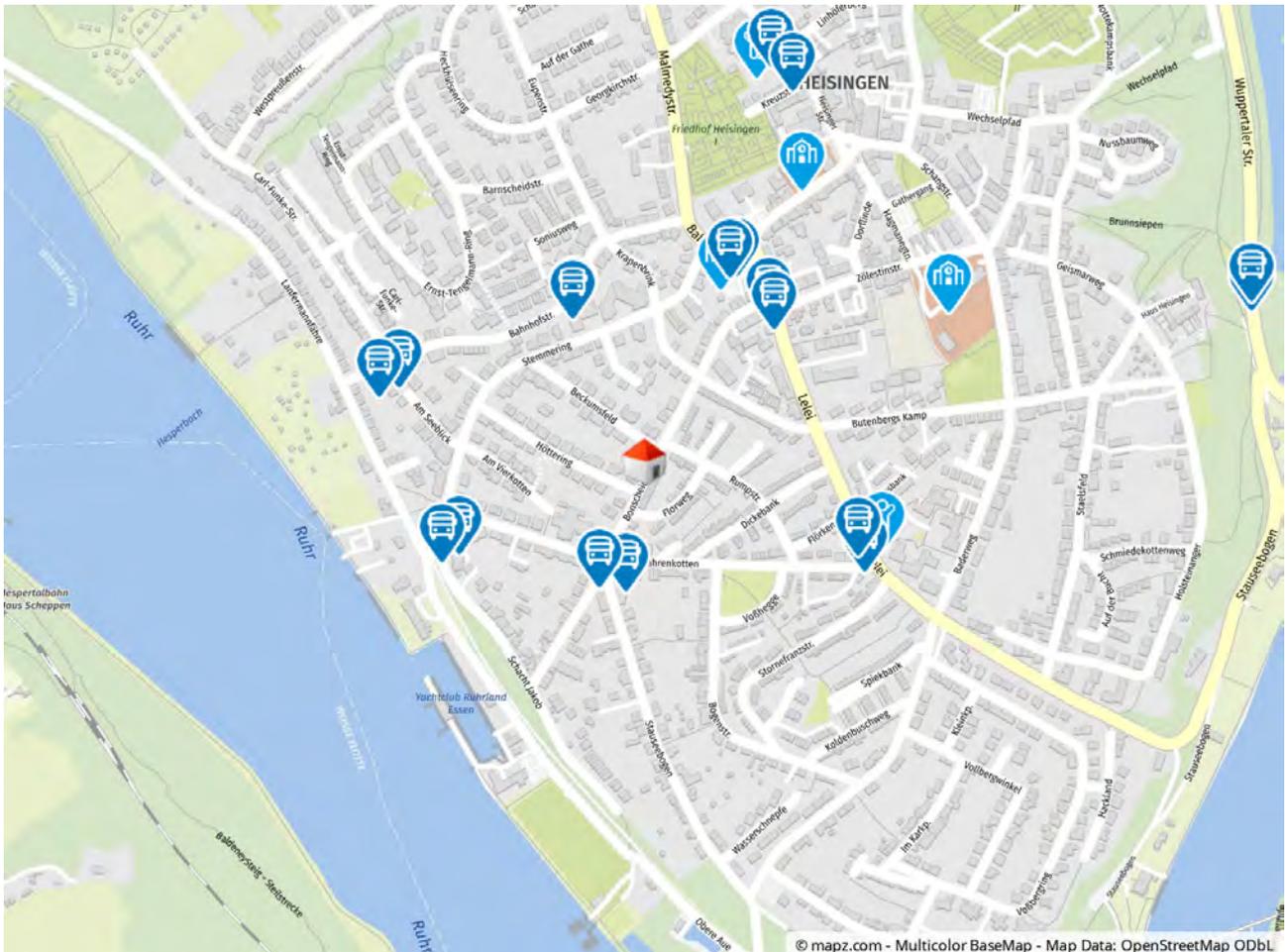
## Sonstige Angaben

Für das hier vorliegende Objekt gibt es aktuell keinen gültigen Energieausweis. Dieser ist bereits vom Eigentümer beantragt.

Holz-Fertigbauweise (Schwedenhaus)



## Lageplan



Kartenausschnitt

## Lage

Das hier von uns angebotene Einfamilienhaus befindet sich im äußerst beliebten und nachgefragten Stadtteil Heisingen, südlich der Essener Innenstadt und fußläufig fünf Minuten vom Baldeneysee entfernt in einer öffentlichen Anliegerstraße.

Alle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs stehen Ihnen hier im Zentrum von Heisingen zur Verfügung und sind weitestgehend fußläufig zu erreichen.

Die Anbindung an den ÖPNV ist mit einer in unmittelbarer Nähe liegenden Bushaltestelle gegeben und auch die Anbindung an die Autobahnen A44 und A52 ist in weniger als fünf bis zehn Autominuten erreicht.

Immobilien-service von A-Z • Heiligenhauser Str. 1-5 • 42549 Velbert

Tel.: 02051 803615 • Mobil: 0163 2584870 • Fax: 02051 803611

info@immobilien-service-a-z.de • <https://www.versicherungsspiegel.de/immobilien-742774.html>



Der Freizeitgestaltung sind hier im Ruhrgebiet natürlich keine Grenzen gesetzt und mit dem Baldeneysee vor der Tür, bieten sich den Eigentümern zahlreiche Möglichkeiten.



## Impressionen



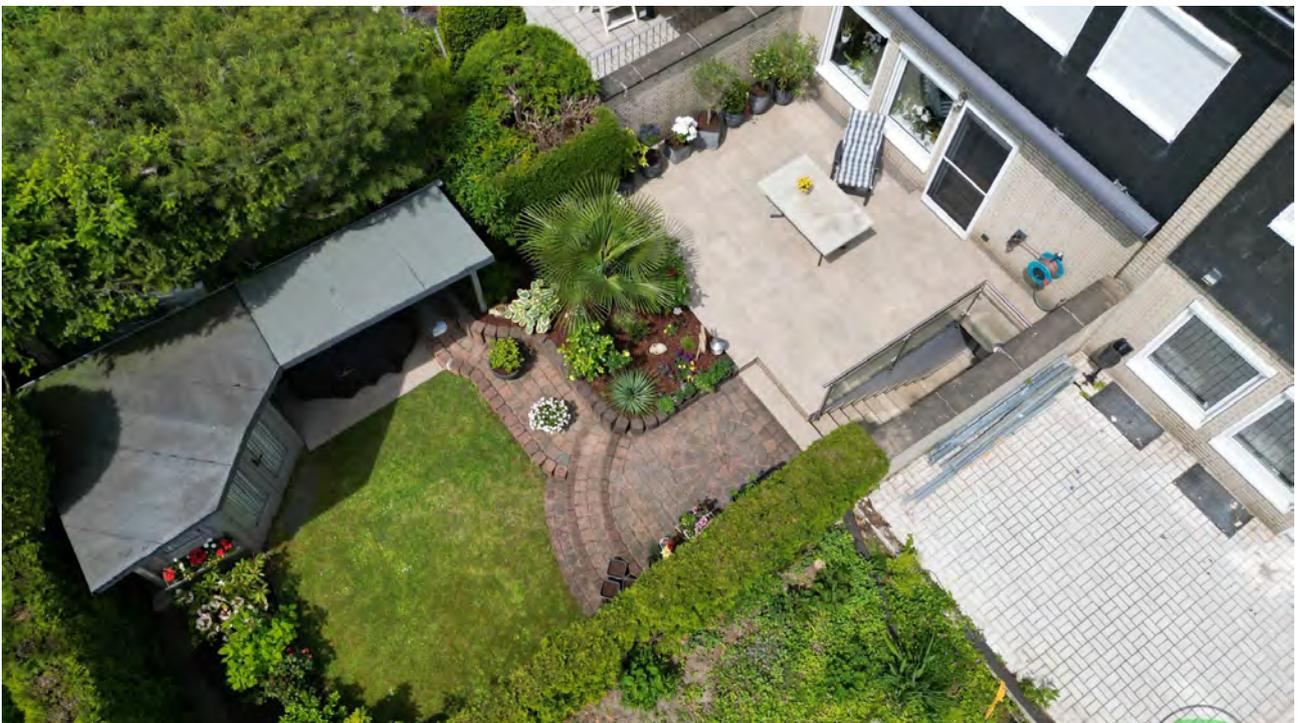
Gartenhaus mit Grillplatz



Gartenblick mit Gartenhaus



Terrasse



Gartenbereich-Terrasse



Blick aus dem OG in den Garten



Gartenbereich-Terrasse



Vorderansicht



Garagen



Eingangsbereich Haustür



Gartenhaus Eingang



Flur EG



Flur EG



Küche



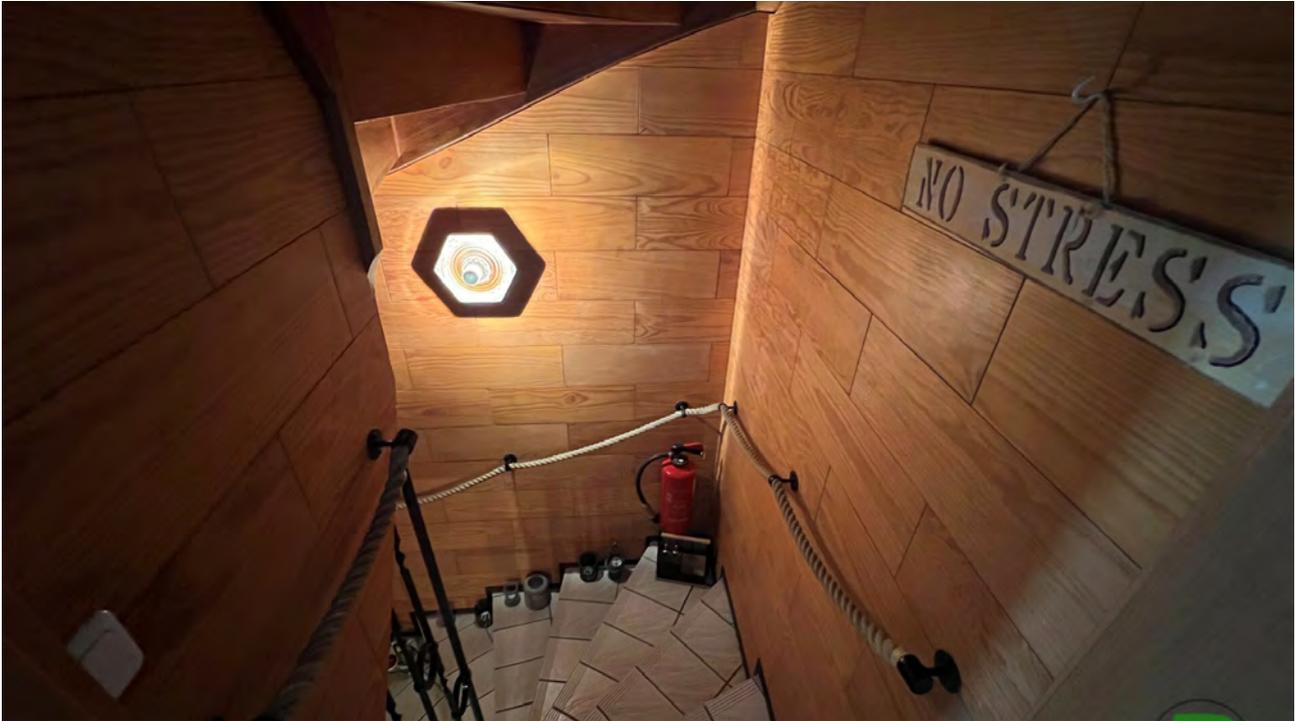
Essbereich mit Wohnzimmer EG bearbeitet



Wohnzimmer EG



Gästebad EG



Treppe zum Keller



Überblick Keller



Sauna



Saunabereich im Keller mit Dusche und WC



Obergeschoss Flur mit Einbauschränk



Schlafzimmer Obergeschoss



Esszimmer OG



Bad OG



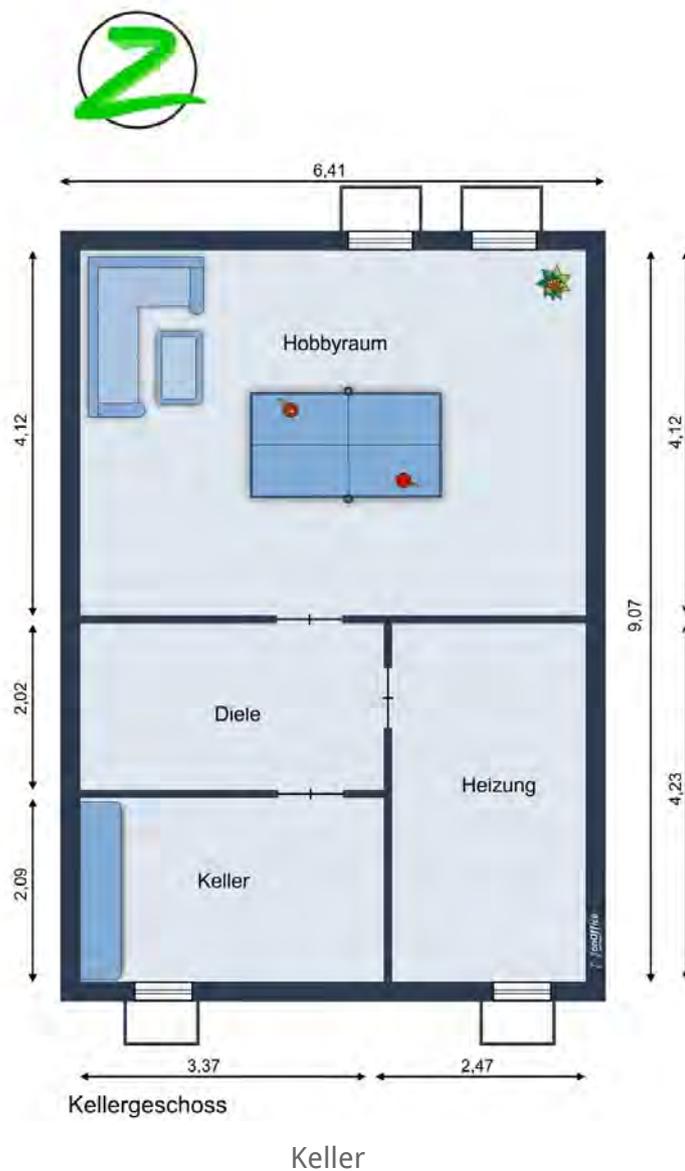
Bad OG

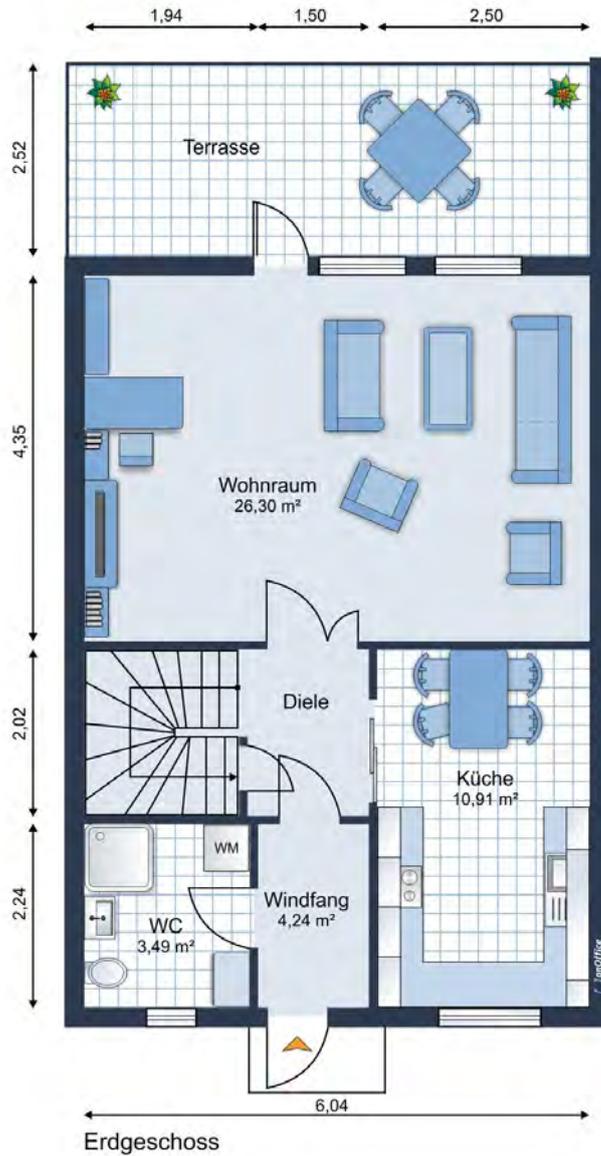


Dachgeschoss



## Grundriss





Erdgeschoss



Obergeschoss





## Ihr Ansprechpartner

Ralf Zander  
ImmobilienService von A-Z  
Heiligenhauser Str. 1-5  
42549 Velbert

Telefon: 02051 80 36 15

Fax: 02051 80 36 11

Mobil: 0163 2584870

E-Mail: [info@immobilienservice-a-z.de](mailto:info@immobilienservice-a-z.de)

Web: <https://www.versicherungsspiegel.de/immobilien-742774.html>

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

ImmobilienService von A-Z • Heiligenhauser Str. 1-5 • 42549 Velbert

Tel.: 02051 803615 • Mobil: 0163 2584870 • Fax: 02051 803611

[info@immobilienservice-a-z.de](mailto:info@immobilienservice-a-z.de) • <https://www.versicherungsspiegel.de/immobilien-742774.html>