

Essen – Heisingen

# Wohnen - Repräsentieren - Leben! Elegantes Einfamilienhaus in bester Grünlage

CODE DU BIEN: 23029025



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 980.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 175,79 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 938 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23029025 - 45259 Essen – Heisingen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 23029025 - 45259 Essen – Heisingen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23029025
Surface habitable	ca. 175,79 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	4.5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	3
Année de construction	1973
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	980.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2018
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 23029025 - 45259 Essen – Heisingen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	GAS
Certification énergétique valable jusqu'au	04.12.2033
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	129.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	D

CODE DU BIEN: 23029025 - 45259 Essen – Heisingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23029025 - 45259 Essen – Heisingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23029025 - 45259 Essen – Heisingen

## La propriété



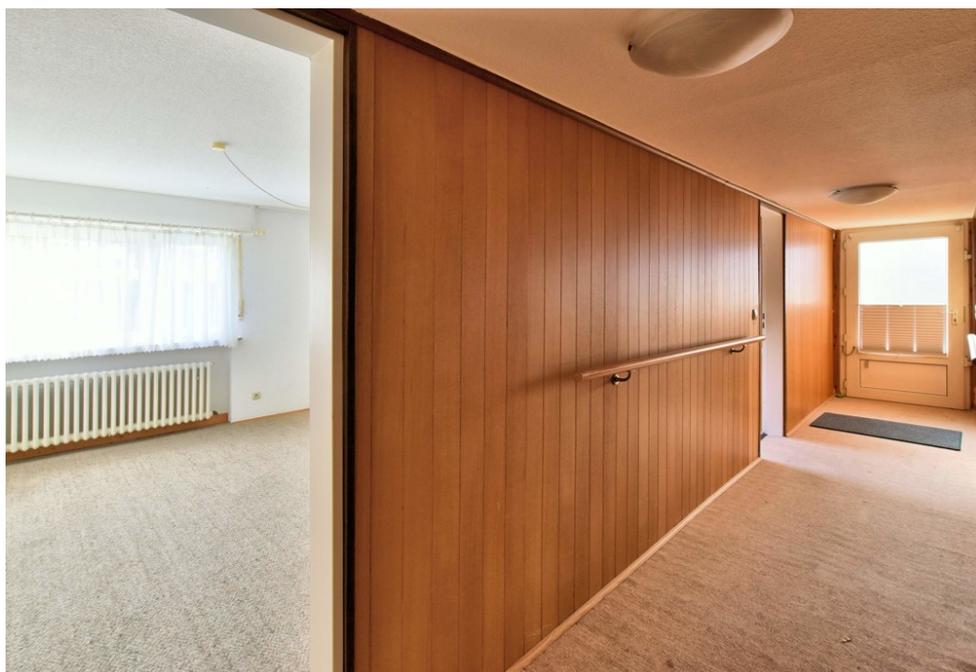
CODE DU BIEN: 23029025 - 45259 Essen – Heisingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23029025 - 45259 Essen – Heisingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23029025 - 45259 Essen – Heisingen

## La propriété



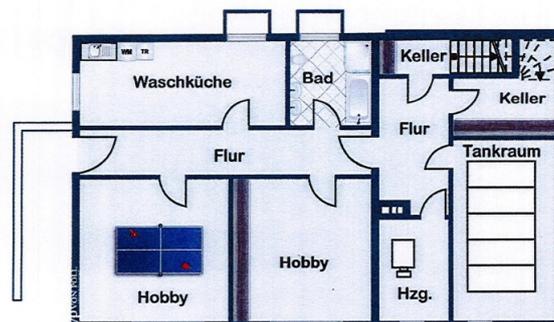
CODE DU BIEN: 23029025 - 45259 Essen – Heisingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23029025 - 45259 Essen – Heisingen

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 23029025 - 45259 Essen – Heisingen

## Une première impression

Leben und Wohnen in freistehendem Einfamilien-Traumhaus Dieses charmante, sehr schöne Einfamilienhaus wurde 1973 in Essen Heisingen auf einem 938m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger, grüner Lage errichtet. Es ist seitdem in Familienbesitz und befindet sich in gepflegtem, gutem Zustand. Die Immobilie bietet Ihnen mit einer Wohnfläche von ca. 176 m<sup>2</sup> im Erdgeschoß viel Platz und interessante Gestaltungsmöglichkeiten. Im linken Teil befinden sich auf ca. 143 m<sup>2</sup> eine sehr geräumige Diele, Garderobe und Gäste WC sowie Küche, Arbeitszimmer und ein großes, helles Wohnzimmer. Dort genießen Sie einen herrlichen Blick auf Terrasse und Garten und haben viel Platz für einen großen Esstisch und einen gemütlichen Couchbereich mit Kaminanschluss. Des Weiteren liegen in diesem Teil des Hauses das neu gestaltete, barrierefreie Badezimmer und ein Schlafzimmer mit Blick in den Garten. Im rechten Teil des Erdgeschosses befindet sich auf ca. 32 m<sup>2</sup> Wohnfläche der bisher als Einliegerwohnung genutzte Bereich mit eigenem Eingang, Bad, Küche und einem Wohn-/Schlaf-zimmer mit kleiner überdachter Terrasse. Richten Sie hier Ihr Homeoffice ein, gestalten Sie Ihren Schlafbereich mit Bad und Ankleidezimmer oder schaffen Sie ein großes, schönes Kinderzimmer mit viel Platz zum Spielen. Das Kellergeschoß ist komfortabel ausgestattet und sehr gepflegt. Es verfügt über ein Bad mit Dusche und zwei Hobbyräume auf einer wohnlich ausgebauten Nutzfläche von ca. 36m<sup>2</sup>. Hinzu kommen Waschküche, Heizungskeller, Kellerraum und zwei Abstellräume. Sie möchten mehr Platz für Ihre Kinder oder Ihr Homeoffice? Das Dachgeschoß bietet Ihnen eine sehr schöne Ausbaureserve für zusätzliche Wohnfläche und eine großzügige Treppe dorthin lässt sich ideal in der Diele realisieren. Auch der Außenbereich des Hauses mit großem Vorgarten, Garagenzufahrt und seitlichem Zugang zum Garten ist sehr ansprechend und einladend. An energieeffiziente Warmwasseraufbereitung wurde bereits gedacht und auf dem Dach eine Solaranlage installiert. Die Lage in einer ruhigen Seitenstraße, der gute Zustand, der herrliche Garten sowie die vielen Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten machen diese schöne und liebevoll gepflegte Immobilie zu einem Objekt, in dem Sie viele Ihrer Wünsche realisieren können. Wenn Sie einen persönlichen Eindruck gewinnen möchten, stehen wir Ihnen gerne für einen kurzfristigen Besichtigungstermin und weitere Informationen zur Verfügung. Wir freuen uns auf Sie!

CODE DU BIEN: 23029025 - 45259 Essen – Heisingen

## Détails des commodités

- Freistehendes Einfamilienhaus
- Repräsentatives Erscheinungsbild
- Top-Lage im Oberdorf von Essen-Heisingen
- Kaminanschluß im Wohnzimmer
- Echtholzparkett im Wohnzimmer
- Barrierefreies Badezimmer
- Viele Nutzungsmöglichkeiten
- Ausbaureserve im Dachgeschoß
- Erweiterungsmöglichkeit im Erdgeschoß oder Nutzung als Einliegerwohnung
- Wohnlich ausgebaute Nutzfläche und Bad im Kellergeschoß
- Gepflegter Garten
- Großer Vorgarten
- Zwei überdachte Terrassen
- Große Garage für zwei PKW
- Zwei Aussenstellplätze
- Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung

**CODE DU BIEN: 23029025 - 45259 Essen – Heisingen**

## Tout sur l'emplacement

Essen-Heisingen gehört nicht ohne Grund seit Jahren zu einem der gefragtesten Stadtteile im Essener Süden. Geschäfte für den täglichen Bedarf, Apotheken und Arztpraxen, aber auch Kindergärten sowie alle Schulformen sind in unmittelbarer Nähe zu finden. Alter Baumbestand, Parks und Grünanlagen, wie auch die Nähe zum Baldeneysee und zum Schellenberger Wald bieten ein großes Erholungspotenzial und viel Ruhe. Zahlreiche Möglichkeiten der Freizeitgestaltung wie z. B. Segeln, Golf, Reiten oder Tennis befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Durch die gute Anbindung im öffentlichen Nahverkehr, sowie die schnelle Erreichbarkeit der Autobahnanschlüsse zu den Großräumen Düsseldorf, Ruhrgebiet und Wuppertal muss auch bei beruflicher Flexibilität der Lebensmittelpunkt nicht verändert werden. Die Kombination von städtischer Lage mit sehr viel Grün, der perfekten Infrastruktur mit Ruhr-Nähe und einem exklusiven Wohnumfeld ist fast unschlagbar.

**CODE DU BIEN: 23029025 - 45259 Essen – Heisingen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.12.2033. Endenergiebedarf beträgt 129.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist D.

CODE DU BIEN: 23029025 - 45259 Essen – Heisingen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Frank Kups

---

Rüttenscheider Straße 160 Essen

E-Mail: [essen@von-poll.com](mailto:essen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)