

Essen – Heisingen

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

VP azonosító: 23029025



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

VÉTELÁR: 890.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 175,79 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4.5 • FÖLDTERÜLET: 938 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 23029025 - 45259 Essen – Heisingen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23029025 - 45259 Essen – Heisingen

## Áttekintés

VP azonosító	23029025
Hasznos lakótér	ca. 175,79 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	4.5
Hálósobák	2
FÜRD?SZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1973
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	890.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision betr?gt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2018
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 23029025 - 45259 Essen – Heisingen

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	04.12.2033
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	129.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D

VP azonosító: 23029025 - 45259 Essen – Heisingen

## Az ingatlan





VP azonosító: 23029025 - 45259 Essen – Heisingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 23029025 - 45259 Essen – Heisingen

## Az ingatlan





VP azonosító: 23029025 - 45259 Essen – Heisingen

## Az ingatlan





VP azonosító: 23029025 - 45259 Essen – Heisingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 23029025 - 45259 Essen – Heisingen

## Az ingatlan





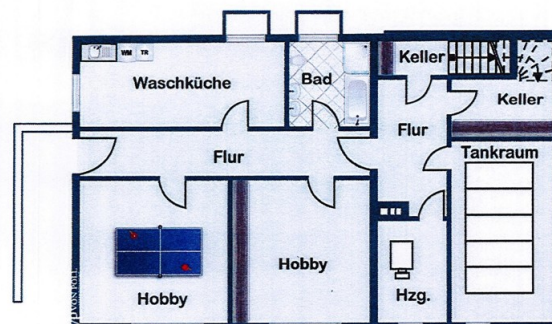
VP azonosító: 23029025 - 45259 Essen – Heisingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 23029025 - 45259 Essen – Heisingen

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.



VP azonosító: 23029025 - 45259 Essen – Heisingen

## Az els? benyomás

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!

VP azonosító: 23029025 - 45259 Essen – Heisingen

## Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 23029025 - 45259 Essen – Heisingen

## Minden a helyszínr?!

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.

**VP azonosító: 23029025 - 45259 Essen – Heisingen**

## További információ / adatok

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 1973. Die Energieeffizienzklasse ist D.



VP azonosító: 23029025 - 45259 Essen – Heisingen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)