



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MBa-56832

Erdgeschosswohnung mit eigenem Gartenbereich und Garage in gefragter Lage von Essen-Heisingen

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

299.999,00 €

3,57 % inkl. 19 % MwSt., siehe „Siehe Provisionshinweis“ inkl.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	112,7 m²
Gesamtfläche	204,5 m²
Anzahl Zimmer	5,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1926
Bad	Dusche
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieträger	Gas
Geltende EnEV	Liegt bei Besichtigung vor
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Lagekategorie: gehoben

Die Wohnimmobilie befindet sich in Essen-Heisingen, einem besonders begehrten und perfekt angebundenen Stadtteil im Stadtbezirk VIII von Essen. Diese Lage kombiniert urbanen Komfort mit naturnahem Wohnen und bietet eine harmonische Mischung aus gepflegten Wohngegenden und beeindruckender Nähe zur Natur. Zahlreiche Grünflächen und Parks prägen das Stadtbild und laden zum Entspannen und Erholen ein. Der Schellenberger Wald, nur 100 Meter entfernt, bietet ideale Voraussetzungen für Spaziergänge und Outdoor-Aktivitäten, während der fußläufig

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

erreichbare Baldeneysee zu entspannten Stunden am Wasser einlädt.

Auch Sportbegeisterte kommen voll auf ihre Kosten: Der Heisinger SV liegt nur 200 Meter entfernt, und weitere Sportstätten wie das Vitalis Fitness-Center sowie die Sporthalle Kupferdreh sind schnell erreichbar.

Für Familien bietet die Umgebung zahlreiche Spielplätze und eine hervorragende Bildungsinfrastruktur. Die Georgschule und die Carl-Funke-Schule liegen in direkter Nähe und ermöglichen einen sicheren und kurzen Schulweg. Zudem ist ein Kindergarten fußläufig erreichbar, was eine zuverlässige Betreuung für die Kleinsten gewährleistet.

Die Nahversorgung ist bestens gesichert: Supermärkte wie REWE, EDEKA und ALDI sind in nur wenigen Minuten erreichbar. Apotheken, Arztpraxen und Zahnärzte sorgen für eine umfassende medizinische Versorgung vor Ort.

Kulinarisch hat Heisingen ebenfalls einiges zu bieten: Beliebte Restaurants wie das Pantheon und HeiBreak befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten perfekte Gelegenheiten für entspannte Abende mit Familie oder Freunden.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent. Die Bushaltestellen Fernblick und Bahrenberg sind schnell erreichbar, während Autofahrer von der Nähe zur Autobahn profitieren, die eine unkomplizierte Verbindung zu den umliegenden Städten ermöglicht. Der internationale Flughafen Düsseldorf ist in etwa 30 Minuten mit dem Auto zu erreichen.

Mit einer niedrigen Leerstandsquote und einer vielfältigen Altersstruktur bietet Heisingen ein lebendiges, zugleich ruhiges Wohnumfeld. Das breite Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungen macht diesen Stadtteil besonders attraktiv und zukunftssicher.

Zusammenfassend bietet die Lage in Essen-Heisingen eine perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen, erstklassiger Infrastruktur und ausgezeichneter Verkehrsanbindung. Dieser Standort verspricht eine hohe Lebensqualität für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Diese exklusive 5-Zimmer-Wohnung in einer der begehrtesten Lagen von Essen-Heisingen bietet mit ihren ca. 113 m² Wohnfläche eine ideale Kombination aus Funktionalität und Gemütlichkeit. Der Schellenberger Wald ist in nur etwa 100 Metern Entfernung erreichbar, und auch der Baldeneysee liegt nur einen kurzen Spaziergang entfernt – perfekt für Naturliebhaber, die dennoch die Nähe zur Stadt nicht missen möchten.

Die Wohnung ist Teil einer kleinen Eigentümergemeinschaft mit nur drei Einheiten. Sie eignet sich besonders gut, für Familien oder Paare, die Wert auf großzügigen Wohnraum legen und sich Platz für Gäste oder ein Homeoffice wünschen.

Das helle und einladende Wohnzimmer ist direkt mit der Küche verbunden und schafft so eine offene und kommunikative Wohnatmosphäre. Eines der Schlafzimmer hat ebenfalls einen direkten Zugang zur Küche – ideal für kurze Wege im Alltag. Die Küche verfügt über eine praktische Außentür, die den Zugang ins Freie ermöglicht. Das ist besonders nützlich, wenn Sie Einkäufe nach Hause bringen oder im Garten essen möchten. Die weiteren Zimmer können flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Hobbyzimmer genutzt werden, ganz nach den individuellen Bedürfnissen.

Ein besonderes Highlight ist die überdachte Terrasse mit einem herrlichen Blick auf den eigenen Gartenabschnitt. Hier können Sie auch an regnerischen Tagen die frische Luft genießen oder gemütliche Grillabende verbringen. Ein zusätzlicher Abstellraum sowie ein Gartenschuppen bieten ausreichend Platz für Gartengeräte und andere Utensilien.

Zu der Wohnung gehört außerdem eine eigene Garage mit einem davorliegenden Stellplatz. Der großzügige Keller ist direkt von der Garage aus zugänglich, was zusätzlichen Komfort bietet. Glasfaseranschluss sorgt für schnelles Internet – ideal für Homeoffice oder Streaming. Mehrere fußläufig erreichbare E-Ladestationen unterstreichen die moderne Infrastruktur.

Diese Wohnung ist ideal für all diejenigen, die auf der Suche nach einem neuen Zuhause in einer attraktiven Nachbarschaft sind und dabei sowohl auf Komfort als auch auf ausreichend Platz nicht verzichten möchten.

Ausstattung

Eigentumswohnung mit Garten (Sondernutzungsrecht) und Garage

DIE WOHNUNG IST AKTUELL LEERSTEHEND

Die wichtigsten Details:

- Baujahr: 1926

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

- **Wohnfläche: 112,7 m²**
- **Grundstücksgröße: 1081 m²**
- **Eigene Grundstücksfläche ohne Gebäudeanteil: 200 m²**
- **Zimmeranzahl: 5**
- **Anzahl der Wohneinheiten: 1/3**
- **Terrassenfläche: 23,6 m²**
- **Gartenfläche: 91 m²+ 39 m² Vorgarten**
- **Zustand: sanierungsbedürftig**
- **Durchfahrt Garage: ca. 2,25 m x 1,70 m**

Zusätzliche Merkmale der Wohnung:

- **Großer Garten mit überdachter Terrasse und Oberlicht (Sondernutzungsrecht)**
- **Zusätzlicher Vorgarten (Sondernutzungsrecht)**
- **Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und Fenster**
- **Küche mit Außentür**
- **Großzügiger Keller mit Zugang zur Garage**
- **Zusätzlicher Stellplatz vor der Garage**
- **Wasch- und Trockenraum**
- **Satelliten-TV**
- **Geräteschuppen mit Fenster**
- **Abstellraum auf der Terrasse**
- **Einbauschränk in der Küche**
- **Hohe Decken**
- **Manuelle Rollladenkästen**

Letzte Modernisierungen:

- **2021: Teilerneuerung der Gasrohre**
- **2019: Anstrich und Versiegelung der Fassade**

Heizung: Gas-Zentralheizung

Warmwasser: Durchlauferhitzer

„An der Adresse sind unsere Glasfasertarife verfügbar, 1.000 MBit/s max. Download, 500 MBit/s max. Upload.“

(Quelle: Telekom)

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sonstiges

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

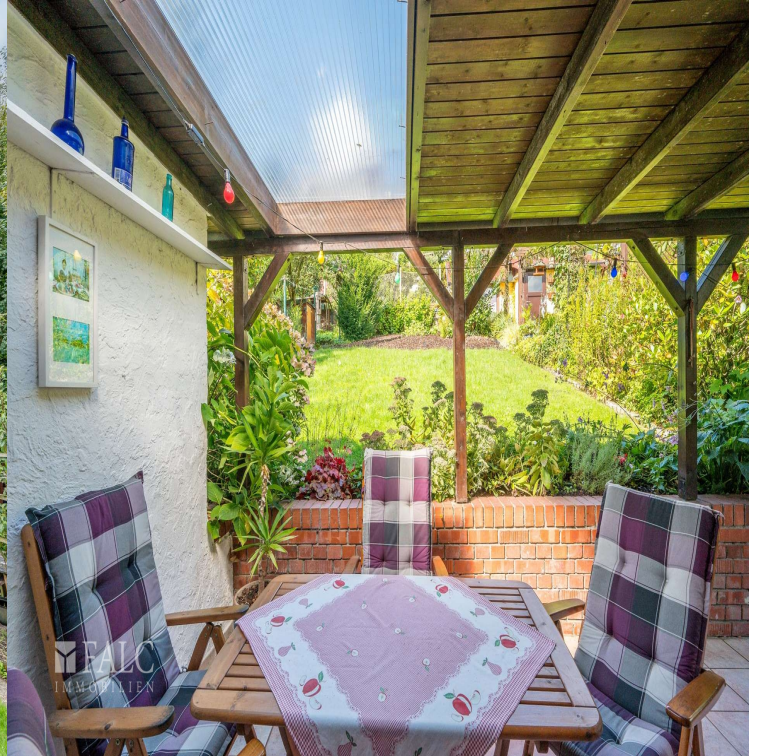
Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6:00 – 22:00 Uhr persönlich zur Seite! Über 70.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

FALC Immobilien Essen

Marc Baudrexl

Mobil (Mo. – Fr. | 9:00 – 16:00 Uhr): 0151 70 880 766 *WHATSAPP-BUSINESS*

Hotline (Mo. – So. | 6:00 – 22:00 Uhr): 0800 646 0 646



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

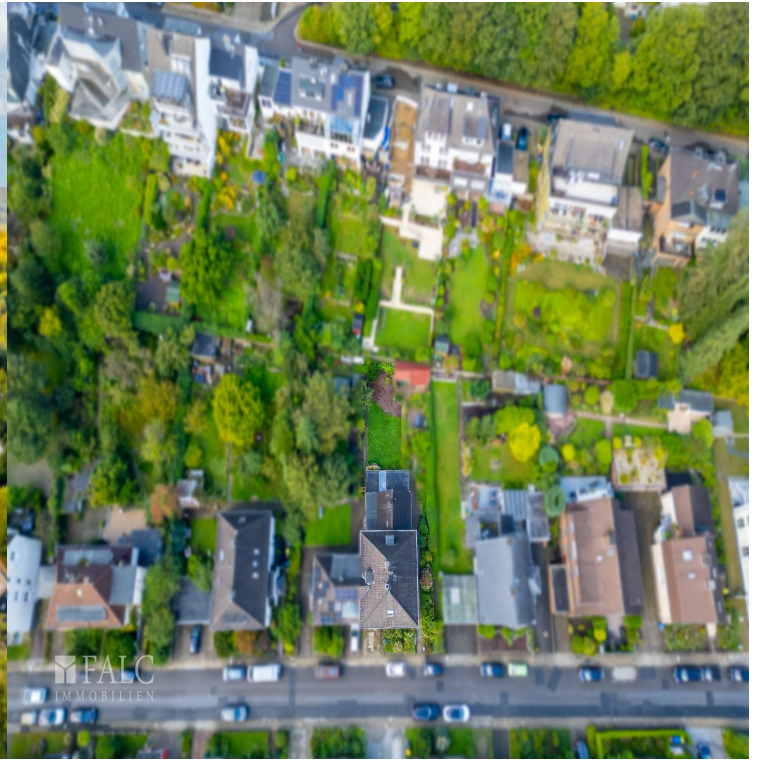
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

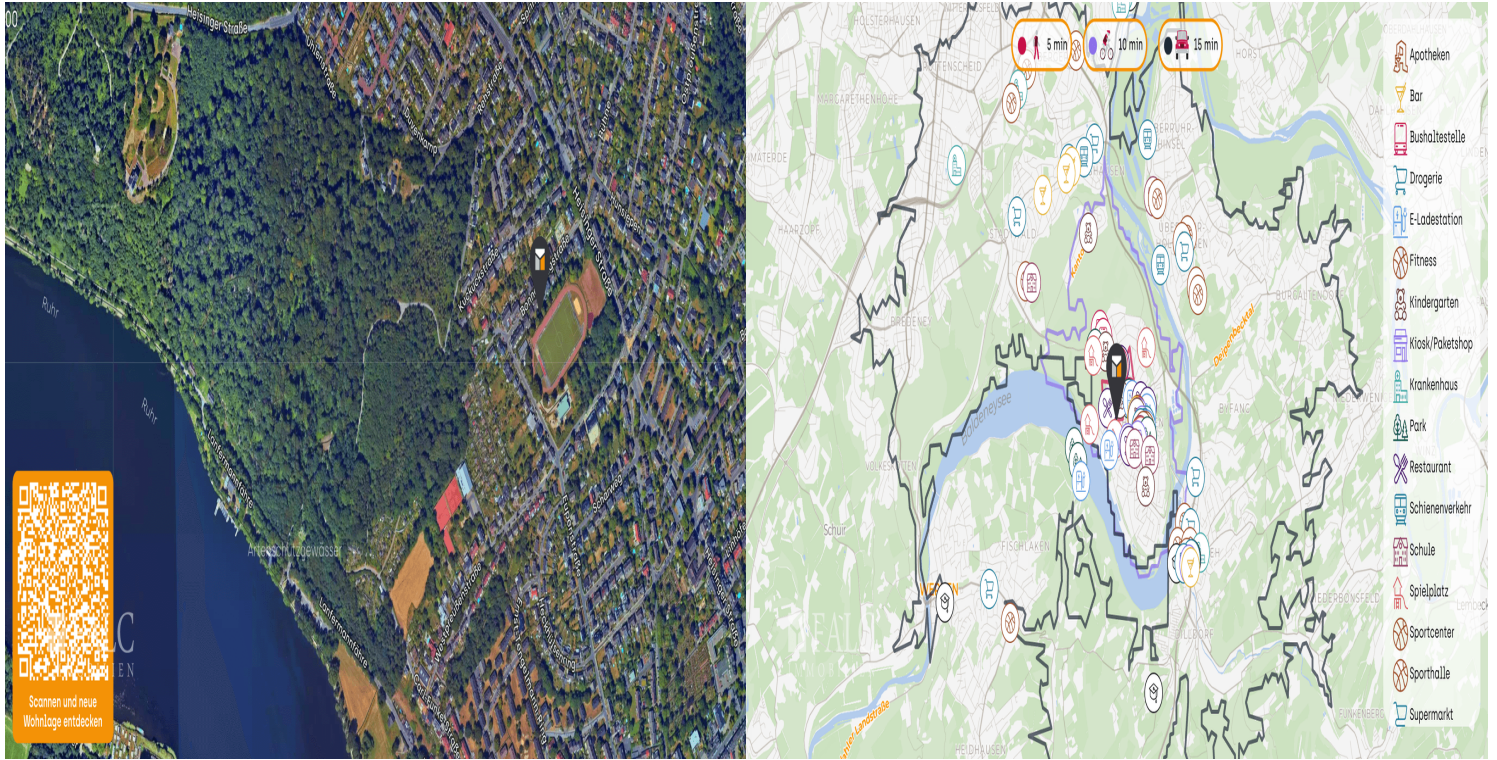
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

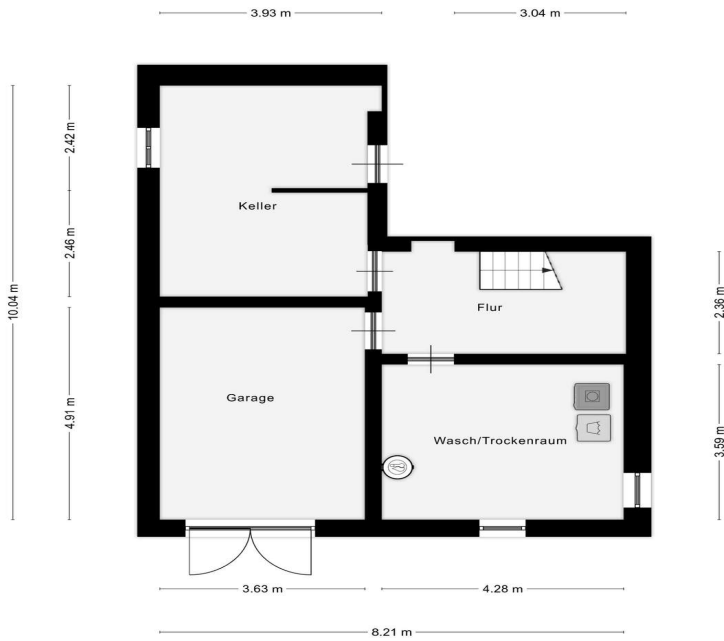
[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)