

# Exposé

## Villa in Essen

**Frei stehende Villa in 45259 Essen-Heisingen. Ohne Provision**



Objekt-Nr. OM-311624

**Villa**

Verkauf: **1.630.000 €**

Ansprechpartner:  
Dr. Rainer Hildebrandt

45259 Essen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	2.260,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	138,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Villa liegt in einem parkähnlich gestalteten Grundstück.

Zwei ebenerdige Terrassen bieten direkten Zugang zur Natur und schaffen eine fließende Verbindung zwischen Innen- und Aussenbereich.

Die nach Osten hin ausgerichtete überdachte Terrasse bildet eine ideale Erweiterung der Großküche und lädt zu gemütlichen Stunden im abendlichen Schatten ein.

Mit ihren Maßen 3,3 x 2,4m bietet sie ausreichend Platz für einen gemütlichen Sitzplatz. Die südseitige Terrasse, die über eine großzügige Schiebetür vom Wohnbereich mit Kamin zugänglich ist, erstreckt sich über eine überdachte Fläche von 3,3 x 2,3m.

Unmittelbar damit verbunden ist eine weitere Terrasse, ausgestattet mit einer Markise, mit den Maßen 4,6 x 2,6m.

Diese Terrasse ist auch über eine Schiebetür vom Esszimmer aus zu erreichen.

Beide Terrassen bieten einen wunderbaren Rahmen für gesellige Zusammenkünfte.

Ein besonderes Highlight ist das großzügige Ankleidezimmer, zwischen dem Schlafzimmer und Bad, mit stilvoll, massgefertigten Einbauschränken.

Die Wohnräume sind mit hochwertigem Parkett ausgelegt und vermitteln eine warme, einladende Atmosphäre.

Im Eingangsbereich befinden sich die Gästezimmer mit getrenntem WC und Bad.

Die Villa verfügt über eine großzügige Einfahrt zur Doppelgarage, die mit dem Haus verbunden ist.

Umgeben von hohen Bäumen und dichten Hecken bietet das große Grundstück eine hohe Privatsphäre.

Die Umgebung ist geprägt von großen Grundstücken mit Einfamiliehäusern.

## Ausstattung

Neben den großzügigen Räumen bietet der große Keller mit dem Partyraum Möglichkeit für gesellige Zusammenkünfte. Im Keller ist auch eine große Waschküche mit Dusche vorhanden. Von hier aus geht eine überdachte Treppe zum hinteren Gartenbereich.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Sonstiges

weiter Bilder : <https://photos.app.goo.gl/q268KhLbpeApPCok8>

Besichtigungen nur nach Terminabsprache und bei ernsthaftem Interesse. Bitte geben Sie uns kurz Bescheid, warum Sie an der Immobilie interessiert sind. Gerne schicken wir Ihnen auch einen Video-Rundgang.

## Lage

Die Villa liegt in dem beliebten Stadtteil Heisingen.

Einkaufsmöglichkeiten im Ortszentrum sind in ca. 5min. zu Fuß zu erreichen. Gute öffentliche Verkehrsmittel sowie Kindergärten und Grundschulen sind in der Nähe. Heisingen liegt am Baldeneysee und hat einen hohen Freizeitwert.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	392,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Haus vorne Garage

# Exposé - Galerie



Garten vorne



Haus hinten mit Garten + Wald

# Exposé - Galerie



Terrasse hinten zum Wald



Garten vorne

# Exposé - Galerie



Garten vorne mit Terasse



Flur Eingang

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kamin



Badezimmer ohne Toilette



# Exposé - Galerie



Gästetoilette



grosse Wohn Küche

# Exposé - Galerie



Flur Sicht zum Eingang



( Eltern )Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Toilette Badezimmer (Eltern)



Badezimmer (Eltern)

# Exposé - Galerie



Badezimmer Dusche+Wanne (Elter



Ankleidraum Richtung Bad

# Exposé - Galerie



Ankleideraum Richtung Flur



kleines Zimmer (Büro)

# Exposé - Galerie

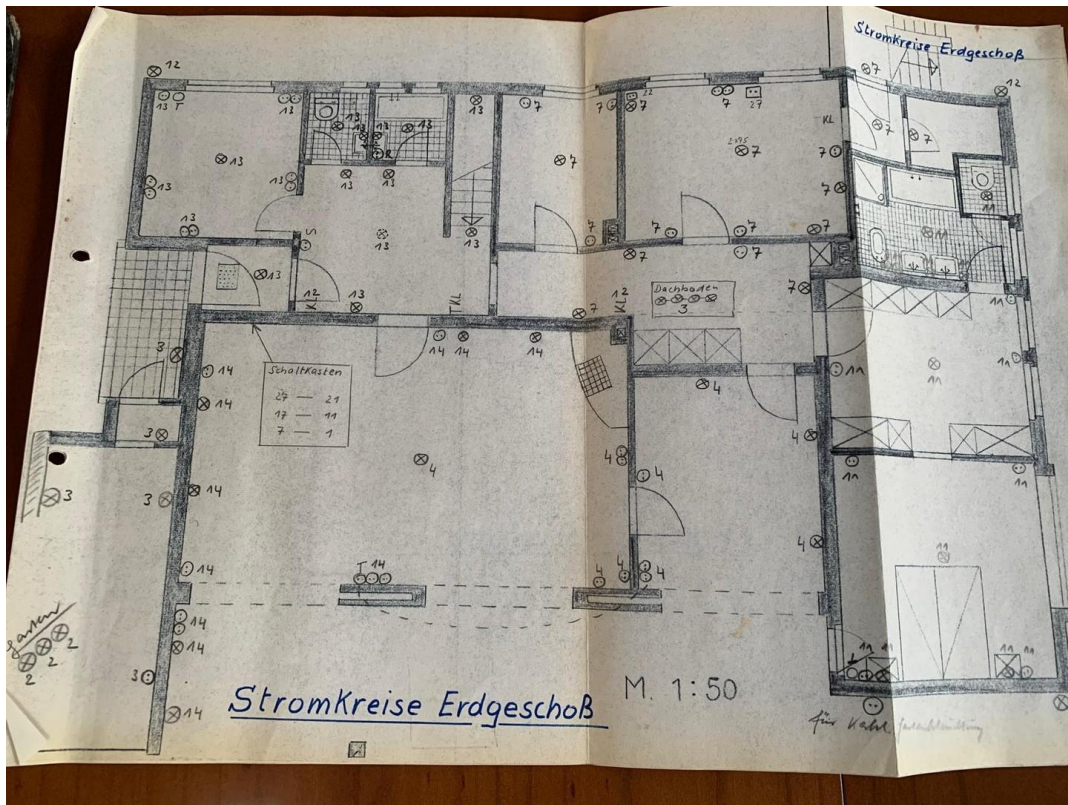


Ess-, Lese-, Bürozimmer

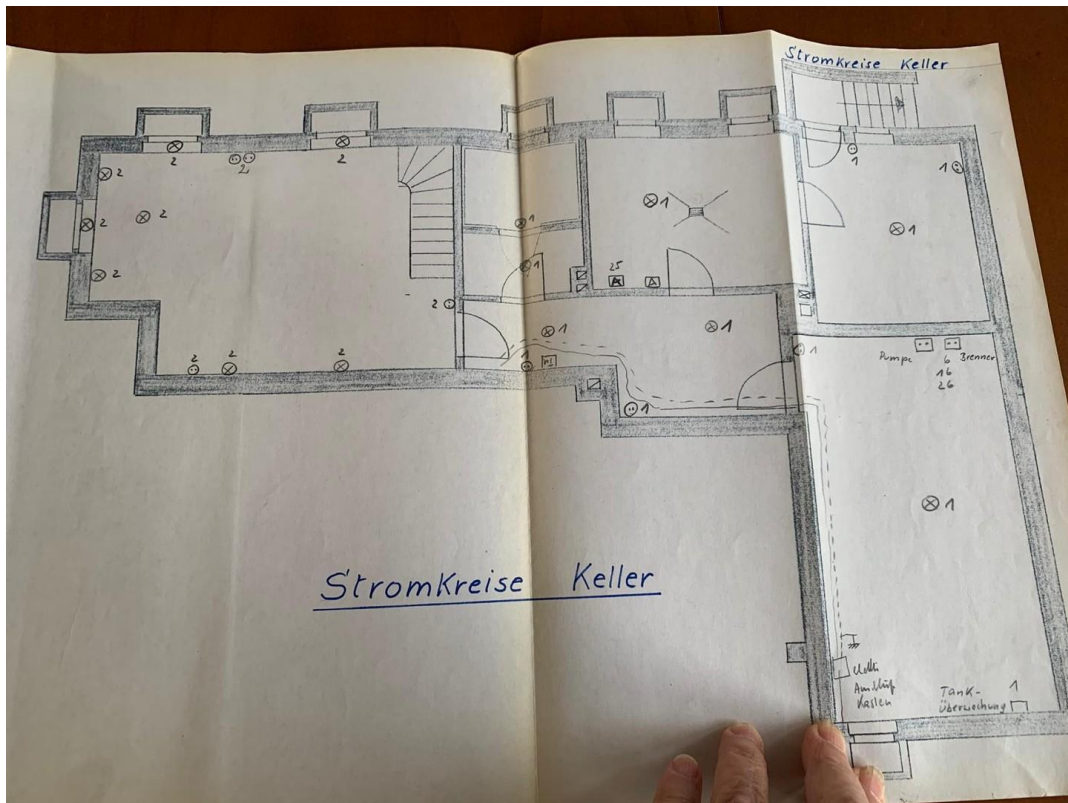


Schlafraum, Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Grundriss Wohnbereich



Grundriss Keller

# Exposé - Galerie



Heizung



Keller Heizungsraum



# Exposé - Galerie



ein Fenster im Keller



Keller (Partyraum etc)

# Exposé - Galerie



Keller (Partyraum)



Keller (Partyraum)

# Exposé - Galerie



grosse Waschküche

# Exposé - Grundrisse

