

Exposé

Maisonette in Heiligenhaus

Moderne Maisonette mit 2 Bädern & Balkon – ideal für Paare & Homeoffice



Objekt-Nr. **OM-445315**

Maisonette

Vermietung: **1.050 € + NK**

42579 Heiligenhaus
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2005	Mietsicherheit	3.000 €
Zimmer	4,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	80,00 m ²	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	100 €	Badezimmer	2
Heizkosten	70 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	170 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese moderne Maisonette-Wohnung bietet Wohnen auf zwei Ebenen mit klarer Trennung von Leben, Arbeiten und Rückzug. Das Ergebnis ist ein außergewöhnlich angenehmes Wohngefühl mit viel Licht, Struktur und Flexibilität – ideal für Paare oder für die Kombination aus Wohnen und Homeoffice.

Durch die Aufteilung über zwei Ebenen und den ausgebauten Dachbereich entsteht ein deutlich großzügigeres Raumgefühl, als es die ausgewiesene Wohnfläche vermuten lässt.

Bereits beim Betreten der Wohnung überzeugt die untere Ebene (1. OG) durch ihren offenen, hellen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon. Große Fensterflächen sorgen für eine freundliche, einladende Atmosphäre und machen diesen Bereich zum zentralen Lebensmittelpunkt.

Ergänzt wird diese Ebene durch eine separate, gepflegte Einbauküche sowie ein flexibel nutzbares Zimmer, das sich ideal als Schlafzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer eignet. Ein modernes Badezimmer mit Dusche rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab und ermöglicht komfortables Wohnen auf einer Ebene.

Über die offene Wendeltreppe gelangt man in das Dachgeschoss, das den besonderen Charakter der Wohnung unterstreicht. Hier entstehen zusätzliche, klar abgetrennte Rückzugsbereiche: ein gemütliches Schlafzimmer, ein weiterer Wohnbereich (z. B. als Lounge oder TV-Zimmer) sowie ein separater Arbeitsbereich mit angenehmem Tageslicht.

Ein zweites Badezimmer im Dachgeschoss schafft zusätzlichen Komfort und unterstreicht die Alltagstauglichkeit der Wohnung – insbesondere für Paare oder bei Nutzung von Homeoffice und Gästezimmer.

Die durchdachte Aufteilung über zwei Ebenen ermöglicht eine klare Trennung von Wohnen, Arbeiten und Entspannen – ein Konzept, das heute mehr denn je an Bedeutung gewinnt.

Die vorhandene Einbauküche kann genutzt werden. Ein separater Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum und rundet das Angebot sinnvoll ab.

Die Wohnung eignet sich besonders für ruhige, langfristig orientierte Mieter, die ein strukturiertes, helles und vielseitig nutzbares Zuhause zu schätzen wissen.

Bereits beim Betreten der Wohnung überzeugt die untere Ebene (1. OG) durch ihren offenen, hellen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon. Große Fensterflächen sorgen für eine freundliche, einladende Atmosphäre und machen diesen Bereich zum zentralen Lebensmittelpunkt.

Ergänzt wird diese Ebene durch eine separate, gepflegte Einbauküche sowie ein flexibel nutzbares Zimmer, das sich ideal als Schlafzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer eignet. Ein modernes Badezimmer mit Dusche rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab und ermöglicht komfortables Wohnen auf einer Ebene.

Über die offene Wendeltreppe gelangt man in das Dachgeschoss, das den besonderen Charakter der Wohnung unterstreicht. Hier entstehen zusätzliche, klar abgetrennte Rückzugsbereiche: ein gemütliches Schlafzimmer, ein weiterer Wohnbereich (z. B. als Lounge oder TV-Zimmer) sowie ein separater Arbeitsbereich mit angenehmem Tageslicht.

Ein zweites Badezimmer im Dachgeschoss schafft zusätzlichen Komfort und unterstreicht die Alltagstauglichkeit der Wohnung – insbesondere für Paare oder bei Nutzung von Homeoffice und Gästezimmer.

Die durchdachte Aufteilung über zwei Ebenen ermöglicht eine klare Trennung von Wohnen, Arbeiten und Entspannen – ein Konzept, das heute mehr denn je an Bedeutung gewinnt.

Die vorhandene Einbauküche kann genutzt werden. Ein separater Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum und rundet das Angebot sinnvoll ab.

Die Wohnung eignet sich besonders für ruhige, langfristig orientierte Mieter, die ein strukturiertes, helles und vielseitig nutzbares Zuhause zu schätzen wissen.

Ausstattung

Maisonette-Wohnung über zwei Ebenen

2 Badezimmer mit Dusche

Balkon / Loggia

Einbauküche vorhanden

gepflegter Zustand (Baujahr 2002 1. OG/2005 DG/2022 DG Anpassung)

ausgebauter Dachbereich mit vielseitiger Nutzung (z. B. Homeoffice)

Wohnen auf einer Ebene möglich (untere Etage barrierefrei)

separater Kellerraum

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Besichtigungen sind nach Absprache möglich. Wir planen zeitnah erste Termine.

Es wird ein moderater Staffelmietvertrag vereinbart (jährliche Anpassung).

Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und gefragter Lage in Heiligenhaus-Isenbügel. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnanlagen, viel Grün sowie einer angenehmen, gewachsenen Nachbarschaft.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind gut erreichbar. Gleichzeitig besteht eine gute Anbindung in Richtung Düsseldorf, Essen und Wuppertal – ideal für Pendler.

Naherholungsgebiete sowie Wälder und Wiesen befinden sich in unmittelbarer Umgebung und bieten einen hohen Freizeitwert.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	80,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



OG Loggia mit Blick ins Grüne

Exposé - Galerie



OG Gepflegte Einbauküche



OG Flexibles Zimmer/Schlafen

Exposé - Galerie



OG Bad mit Dusche



OG Bad mit Waschmaschinenansch

Exposé - Galerie



OG Offene Treppe ins Dachgesch



DG Heller Arbeitsbereich

Exposé - Galerie



DG Zusätzlicher Wohnbereich



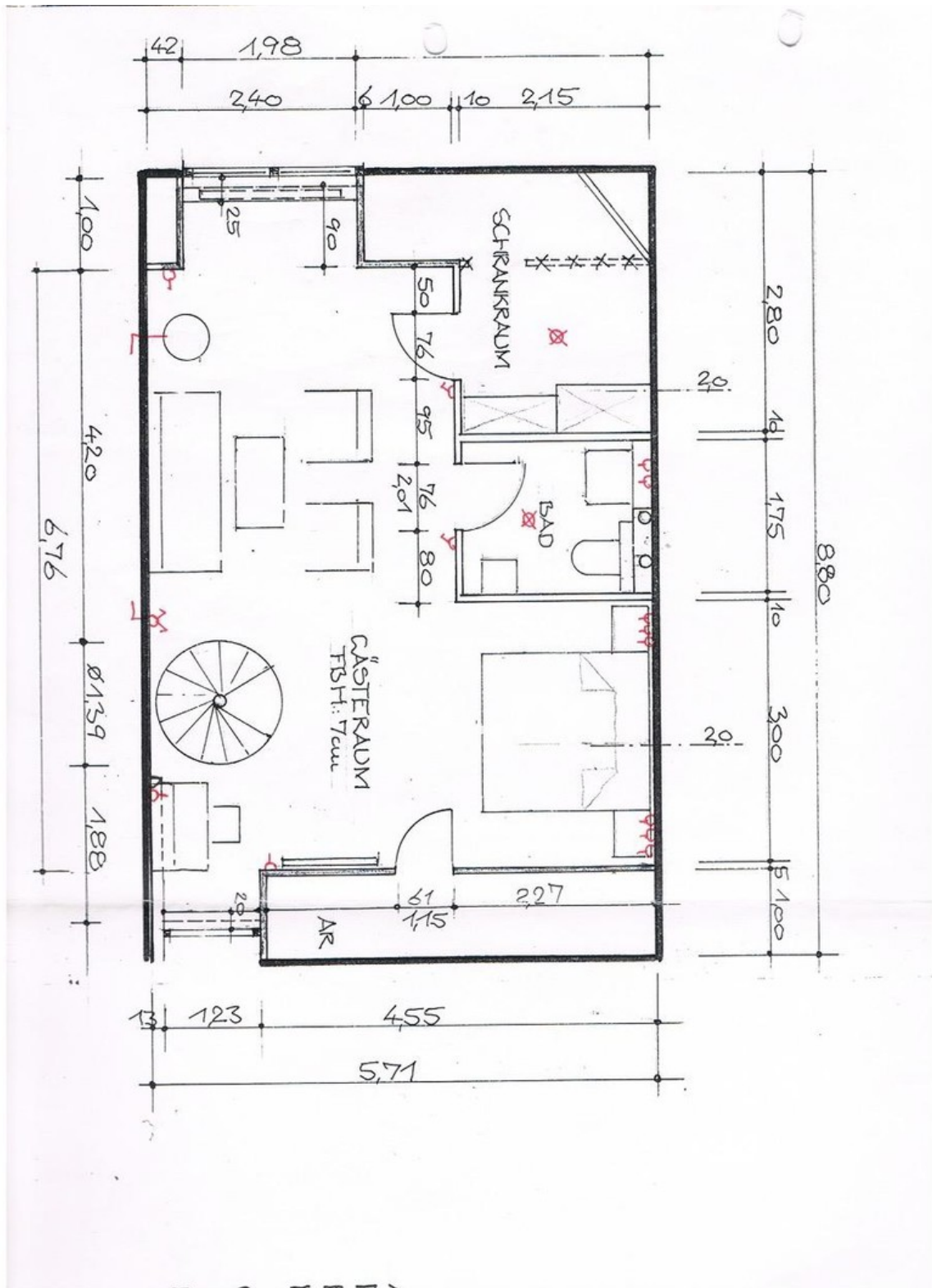
DG Gemütliches Schlafzimmer

Exposé - Galerie



DG Weiteres Bad

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

