HIRSCHMANN IMMOBILIEN

Immobilienexposé

# VERKAUFT - Liebe auf den ersten Ausblick

Objekt-Nr.:
205161

# Wohnung zum Kauf

VERKAUFT - Liebe auf den ersten Ausblick

## Kaufpreis
**395.000 €**

| 134 m² | 4 | 2002 | 3 | 1 |
|---|---|---|---|---|
| Wohnfläche (ca.) | Zimmer | Baujahr | Schlafzimmer | Badezimmer |

# Preise & Kosten

| | | |
|---|---|---|
| **Preise** | Kaufpreis | 395.000 € |
| | Hausgeld | 320 € |
| **Käuferprovision inkl. USt.** | 3,57% | |

# Die Immobilie

| | | |
|---|---|---|
| **Objekt-Nr** | 205161 | |
| **Stellflächen** | Anzahl Stellplätze | 1 |
| | Stellplätze | 1 |
| **Weitere Flächen** | Wohnfläche (ca.) | 134 m² |
| | Zimmer | 4 |
| **Räume und Flure** | Lage im Objekt (Etage) | 1 |
| | Anzahl Etagen | 3 |
| | Anzahl Schlafzimmer | 3 |
| | Anzahl Badezimmer | 1 |
| **Weitere Informationen** | Provisionspflichtig | ✓ |
| **Zustand und Bauart** | Baujahr | 2002 |

| | | |
|---|---|---|
| | Unterkellert | Ja |
| **Ausstattungsdetails** | Gäste-WC | ✓ |
| **Sonstige** | Heizungsart | Zentralheizung |

## Beschreibung

Liebe Kunden,
leider hatten wir seit dem 20.07. eine Systemstörung, die nun behoben ist. Wir würden Sie bitten Ihre Anfrage für diese schöne Immobilie erneut zu stellen, da wir keine Anfragen erhalten konnten.

Ein Genussversprechen für sich! Hier residieren Sie in herrlicher ruhiger Lage bei gleichzeitig optimaler Infrastruktur.
Die exquisite Eigentumswohnung liegt in der ersten Etage eines hochwertigen 4-Parteienhauses und beeindruckt durch eine architektonisch perfekt gewählte Gestaltung. In den Wohnräumen vermittelt edler Parkettboden ein behagliches Flair. Zur stilvollen Formensprache der Immobilie tragen die weißen Fensterelemente sowie elegant weißen Innentüren bei.
Das repräsentative Entree führt Sie zu den einzelnen Räumen und lässt einen ersten Eindruck der offenen und hellen Atmosphäre erahnen. Zu Beginn erwarten Sie zwei sich gegenüberliegende Räumlichkeiten, welche Ihnen die Möglichkeit bieten Ihre Gäste stilvoll unterzubringen. Der zweite Raum eignet sich durch die optimalen Lichtverhältnisse als Home-Office oder als Rückzugsort für die kleinen Familienmitglieder. Das geschmackvolle Design der Immobilie setzt sich im Gäste-WC und Tageslichtbadezimmer fort. Herrlich relaxen können Sie in schicken Wellnesoase mit separater Dusche und Badewanne. Zwei

Waschtische mit großer Spiegelfront sind der Hingucker in Ihrem neuen Traumbad und zugleich eine praktische Alltagslösung.
Das zauberhafte Master-Bedroom schafft die idealen Voraussetzungen, um nach einem stressigen Arbeitstag die Kraftreserven wieder aufzufüllen. Bodentiefe Fenster und heller Parkettboden dienen als optimale Grundlage, um ein gemütliches Schlafzimmer nach Ihren Wünschen zu kreieren.
Das Herz der einzigartigen Wohnung ist die einladende Living-Area. Die Vorzüge dieses Raumes sind unverkennbar in der außergewöhnlichen Lichtverhältnisse zu sehen. Der Lichteinfall der Glaselemente an fast allen Seiten des Raumes setzen Ihr Interieur ausgezeichnet in Szene. Einzigartig schön ist der malerische Postkartenausblick über Kettwig, welchen Sie noch besser von Ihrem Sonnenbalkon erleben können. Erschaffen Sie sich Ihr persönliches Paradies an der frischen Luft in herrlicher Südausrichtung. Auch Hobbyköche werden in dieser Wohnung nichts vermissen. Die Küche kann vom Wohnbereich betreten werden. Der quadratische Schnitt nimmt es mit den unterschiedlichsten Varianten einer modernen Einbauküche auf, somit können Sie Ihrer Inspiration freien Lauf lassen. Vor dem Kochbereich kann ein einladender Essplatz konzipiert werden – Freuen sich auf der kommunikative Stunden im Kreise Ihrer Lieben.
Idealerweise finden Ihre Haushaltsgeräte in der Abstellkammer Ihren Platz. Der eigene Kellerraum bietet Ihnen zusätzliche Staufläche. Ihre Pkw parken Sie auf einem Außenstellplatz direkt vor Ihrem neuen Zuhause.

## Ausstattung

- ruhige Einbahnstraße

- gepflegtes Mehrfamilienhaus (Baujahr 2002)

- moderne Architektur

- 1. Obergeschoss

- Granitboden im Flur

- hochwertiges Parkett in den Wohnräumen

- Tageslichtbadezimmer mit zwei Waschtischen, Dusche und Badewanne

- Gäste-WC

- große Abstellkammer

- offener Wohnbereich

- Küche angrenzend an den Wohnbereich

- überdachter Balkon mit außergewöhnlichem Panoramablick

- elektrische Rollläden

- Gas-Zentralheizung

- eigener Kelleraum

- Gemeinschaftswaschkeller

## Lage

Kettwig ist der flächenmäßig größte Stadtteil Essens, spät eingemeindet hat dieser wunderschöne Stadtteil seinen eigenständigen Charakter beibehalten. Im Essener Süden gelegen, beherbergt Kettwig nicht nur den Axel Springer Verlag, der sich kaum merkbar in das von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägte Stadtbild einfügt, sondern ist auch weiterhin ein beliebtes Ausflugsziel. Die charmante Altstadt bietet Ihnen neben den Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs auch renommierte Gastronomen, bei denen Sie nach einem anstrengenden Arbeitstag vor dem Alltag entfliehen können. Von der Ruhrbrücke aus bietet sich Jedem ein beeindruckendes Bild über die Kettwiger Altstadt. Bei den kleinen Fachwerkhäuschen die Sie von hier aus bewundern können, geht man davon aus, dass es sich, um die wohl ältesten, bewohnten Häuser Nordrhein Westfalens handelt. Der jüngste Stadtteil Essens hat aber in der vergangenen Zeit auch einen Wandel erlebt und viele junge Familien in Ihren Bann gezogen, die hier ein neues Zuhause gesucht und gefunden haben. Sie finden hier viele Neubaugebiete und eine gute Versorgung an das öffentliche Bildungssystem. So sind hier viele Kindergärten, zwei Grundschulen, sowie zwei weiterführende Schulen, die sich großer Beliebtheit im ganzen Stadtgebiet erfreuen, anzutreffen.
Der Kettwiger Stausee und die schönen Radwege entlang der Ruhr erfreuen nicht nur Naturliebhaber, entfliehen Sie den Strapazen der Großstadt ohne auf seine Vorzüge verzichten zu müssen. Mit der guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, gelangen Sie sowohl mit Bus und Bahn, als auch mit dem eigenen Auto nach Essen oder Düsseldorf.

## Sonstiges

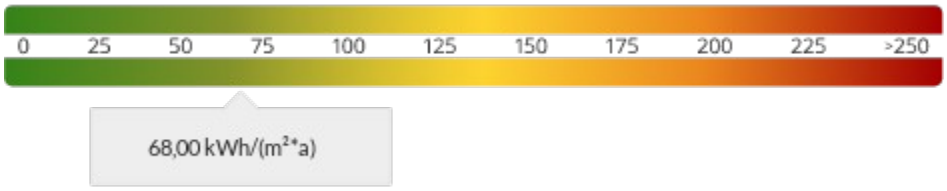
Baujahr: 2002
Heizungsart: Zentralheizung
Befeuerung/Energieträger: Gas
Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Energiekennwert: 68 kWh/(m²*a)

Das Team von Hirschmann Immobilien begleitet Sie bei der Suche nach einem geeigneten Zuhause. Wir haben für Sie ein großes Angebot an Neubauprojekten mit Aufzug und barrierefreien Bädern. Zudem sind wir Ihr Partner und Profi für den Verkauf Ihrer gebrauchten Immobilie. Bedenken Sie bitte einmal: Mit dem falschen Preis an den Markt zu gehen, führt in mehr als 70% der Verkaufsfälle zu einem schlechteren Verkaufspreis. Nur mit einer individuellen Einwertung Ihrer Immobilie lässt sich der Idealpreis erzielen. Übrigens bei Hirschmann Immobilien arbeiten ausschließlich Immobilienprofis für Ihren Verkaufserfolg. Nutzen Sie jetzt die Chance im überaus günstigen Immobilienmarkt und lassen Sie Ihre Immobilie durch unsere Experten kostenfrei einwerten.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit kompletter Adresse inkl. Ihrer Rufnummer bearbeiten können.

# Energieverbrauchsausweis



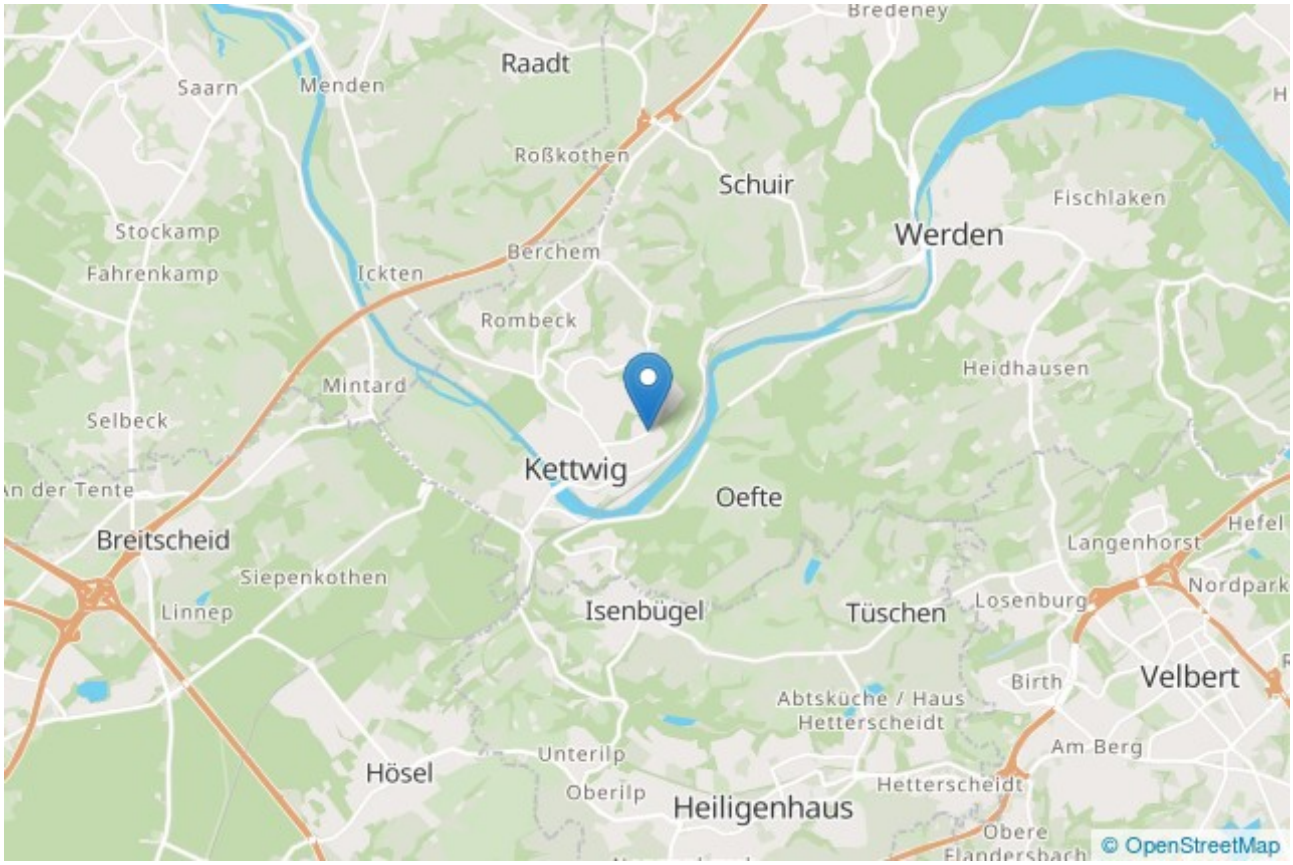

| | |
|---|---|
| **Endenergieverbrauch** | 68 kWh/(m²*a) |
| **Befeuerungsart** | gas |
| **Gültig bis** | 12.09.2018 |

# Ihr Ansprechpartner

| | |
|---|---|
| **Name** | Montserrat Cernuda |
| **Telefon** | 0201 - 87 42 43 7 -0 |
| **Ort** | 45133 Essen |
| **E-Mail** | heisingen@hirschmann-immobilien.de |
| **Homepage** | https://www.hirschmann-immobilien.de |

# Lage und Umgebung

45219 Essen - Kettwig



Moderne Hausansicht

Panoramablick über Kettwig

Perfekte Lichtverhältnisse im Wohnbereich

Blick in den Wohn-und Essbereich

Große Fensterfronten mit Postkartenblick

Ein Ausblick zum Träumen

Offene Küchensituation

Master-Bedroom

Der Hingucker im Tageslichtbad

Glasdusche und separate Badewanne

Großzügiges Gästezimmer

**Hirschmann Immobilien GmbH**
Meisenburgstr. 169-173
45133 Essen

0201 8742437-0
info@hirschmann-immobilien.de
www.hirschmann-immobilien.de