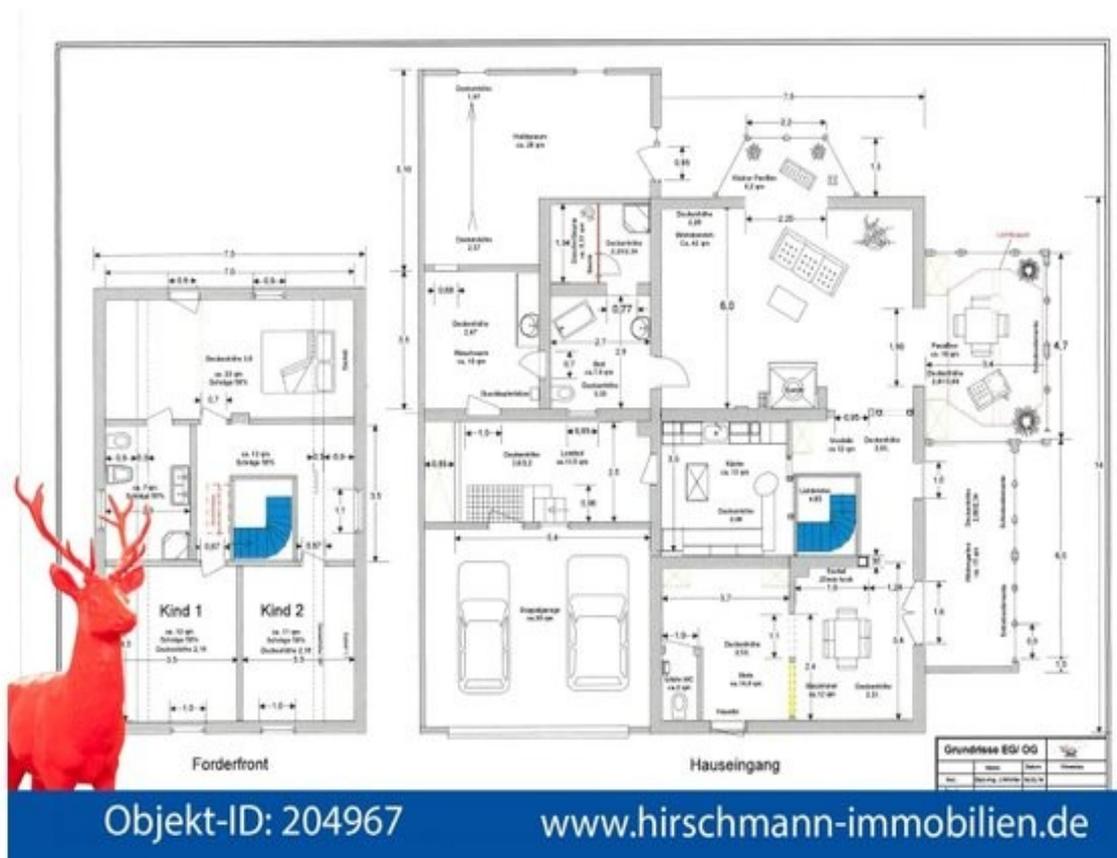




Immobilienexposé  
**VERKAUFT - Lust auf was Neues**

Objekt-Nr.:  
204967



# Haus zum Kauf

VERKAUFT - Lust auf was Neues

**Kaufpreis**  
519.000 €

 **150 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche (ca.)

 **5**  
Zimmer

 **791 m<sup>2</sup>**  
Grundstück (ca.)

 **80 m<sup>2</sup>**  
Nutzfläche (ca.)

 **1920**  
Baujahr

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	519.000 €
<b>Käuferprovision inkl. USt.</b>	3,57%	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	204967	
<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	2
	Garagenanzahl	3
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	150 m <sup>2</sup>
	Zimmer	5
	Nutzfläche (ca.)	80 m <sup>2</sup>
	Grundstück (ca.)	791 m <sup>2</sup>
<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Schlafzimmer	3
	Anzahl Badezimmer	2
	Anzahl Terrassen	4
<b>Weitere Informationen</b>	Provisionspflichtig	✓

<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1920
<b>Ausstattungsdetails</b>	Küche	Einbauküche
	Sauna	✓
	Wintergarten	✓
	Gäste-WC	✓
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Etagenheizung

## Beschreibung

Dieses individuelle Einfamilienhaus steht frei auf einem fast 800 m<sup>2</sup> großen Grundstück und beeindruckt auf den ersten Blick. Der Anbau von zwei Wintergärten sowie die Gestaltung von vier Terrassen im Garten versprechen einzigartiges Wohnen mitten im Grünen. Zu jeder Jahreszeit genießen Sie die Ausblicke auf Ihre Gartenbepflanzung und farbenfrohe Blumenbeete und die Weitblicke über die angrenzenden Wiesen und Felder. Dieses Grundstück in beliebter Wohnlage von Isenbügel birgt ein ganz besonderes Potential. Es gibt keinen schöneren Ort sich sein Traumhaus zu gestalten. Das Haus wurde im Jahr 1920 ohne Keller erbaut und 1983 kernsaniert. Stetig wurde außerdem angebaut, wodurch eine individuell aufgeteilte Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> und eine Nutzfläche von weiteren 80 m<sup>2</sup> entstanden ist. Eine Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus und eine Einzelgarage runden das Angebot ab.

Betreten Sie das Haus über den liebevoll angelegten Vorgarten gelangen Sie in einen Eingangsbereich an welchen ein Gäste WC angrenzt und welcher Sie in einen offenen Wohn-Essbereich geleitet. Von hier gelangen Sie in eine halb offene Küche ebenso wie in den Wintergarten. Im Erdgeschoss befindet sich außerdem ein Badezimmer mit Badewanne,

Dusche und Sauna. Über eine charaktergebende Treppe gelangen Sie in die erste Etage welche drei Schlafzimmer und ein weiteres Badezimmer mit Dusche bietet.

Gestalten Sie sich die einzelnen Räume nach Ihren Vorstellungen. Aktuell sind die Zimmer im Erdgeschoss mit einem hellen Fliesen- oder Laminatboden ausgestattet, im ersten Obergeschoss wurde Teppichboden verlegt. Zur Ausstattung gehören eine Einbauküche mit Kochinsel sowie ein Echtholzkamin.

Lassen Sie keine Wünsche offen und keine Fragen unbeantwortet, sprechen Sie uns vor einem persönlichen Besichtigungstermin gerne an.

## Ausstattung

- beliebte Wohnlage
- freistehendes Einfamilienhaus
- großes Grundstück
- vier Terrassen
- zwei Wintergärten
- offener Wohn- Essbereich
- heller Laminatboden
- Echtholzkamin
- Nachspeicherheizung

- halb offene Küche mit Einbauküche
- heller Fliesenboden
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Sauna
- Gäste WC
- drei Schlafzimmer
- Teppichboden
- ausgebauter Spitzboden als Stauraum
- zusätzliche Nutzfläche im Erdgeschoss
- Doppelgarage und Einzelgarage

## Lage

Kettwig wurde 1975 in die Stadt Essen eingemeindet und ist der jüngste sowie flächenmäßig größte Stadtteil Essens. Der unmittelbar an der Ruhr gelegene Stadtteil zählt knapp 18.000 Einwohner und gehört aufgrund seiner idyllischen Lage zu den beliebtesten Wohnlagen von Essen.

Ausgedehnte Weiden, Wiesen und Waldstücke trennen Kettwig von dem Rest der Stadt Essen und ermöglichen zahlreiche Freizeitaktivitäten in der Natur. Südlich der Ortschaft befindet sich der Kettwiger See, der kleinste der fünf Ruhr-Stauseen. Kettwig hat den

Zweiten Weltkrieg fast schadlos überstanden und seine historische Altstadt mit ihren zahlreichen Fachwerkhäusern ist weitestgehend erhalten.

Rund um die Altstadt haben sich diverse Geschäfte und Dienstleister angesiedelt. Hier lassen sich schnell und problemlos alle großen und kleinen Besorgungen erledigen. Für den Nachwuchs stehen mehrere Kindergärten, zwei Grundschulen, eine Realschule sowie ein Gymnasium im Stadtteil bereit.

Kettwig verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Von den Bahnhöfen Kettwig und Kettwig-Stausee gelangen Sie innerhalb von ca. 15 Minuten in die Essener Innenstadt. Düsseldorf erreichen Sie in ca. 25 Minuten, den Internationalen Flughafen von Düsseldorf in ca. 20 Minuten. Mehrere Buslinien (Haltestelle Kettwig-Markt) sorgen für Verbindung in die Umgebung. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ebenfalls sehr gut. Innerhalb weniger Minuten erreichen Sie die Autobahn A52.

## Sonstiges

Heizungsart: Nachtspeicherofen

Befuerung/Energieträger: Strom

Baujahr: 1920

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Energiekennwert: 151,1 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

## Energiebedarfsausweis



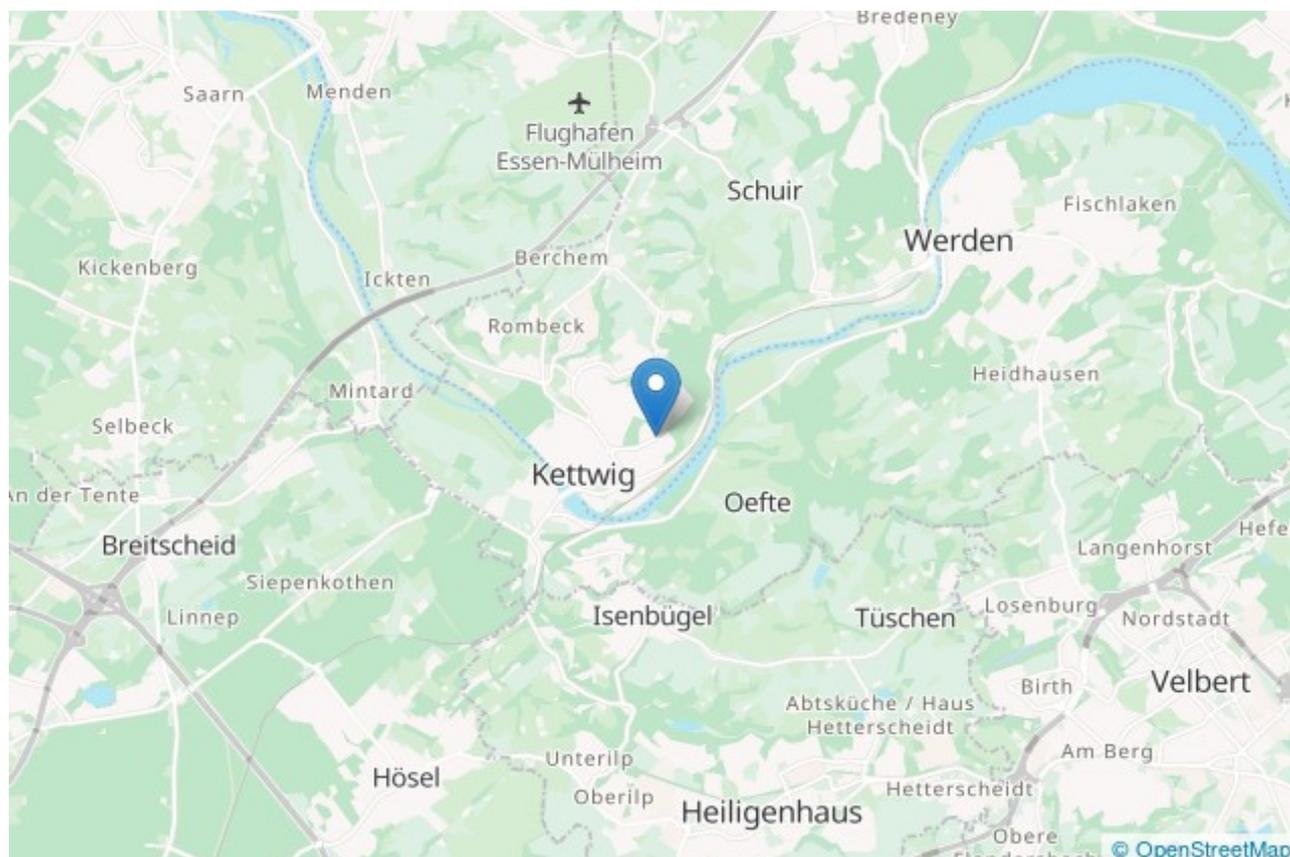
<b>Endenergiebedarf</b>	151,10 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Befeuerungsart</b>	elektro
<b>Gültig bis</b>	20.12.2026

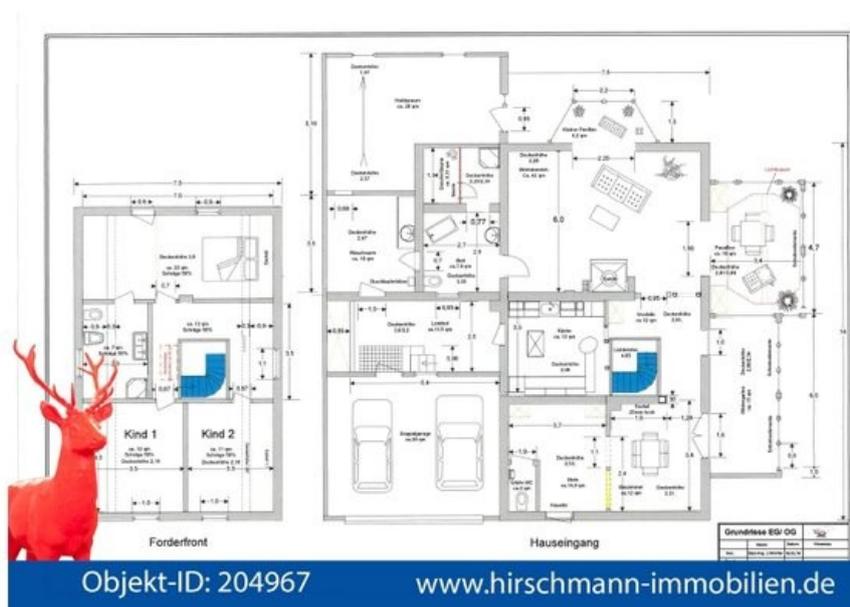
## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Christin Weiß
<b>Telefon</b>	+49 (201) 874243720
<b>Ort</b>	45133 Essen
<b>E-Mail</b>	heisingen@hirschmann-immobilien.de
<b>Homepage</b>	<a href="https://www.hirschmann-immobilien.de">https://www.hirschmann-immobilien.de</a>

## Lage und Umgebung

45219 Essen - Kettwig





Grundriss



Wintergarten



Wohnzimmer



Esszimmer



Küche



Kamin



Schlafzimmer



Arbeitszimmer



Badezimmer



Sauna



genießen Sie den Blick in den eigenen Garten



geschützte Terrasse



Auch im Winter lohnt sich der Ausblick