



Immobilienexposé  
**VERKAUFT - Kreativer Freiraum**

Objekt-Nr.:  
205020



## Haus zum Kauf

VERKAUFT - Kreativer Freiraum

**Kaufpreis**  
319.000 €

 160 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 4  
Zimmer

 726 m<sup>2</sup>  
Grundstück (ca.)

 1958  
Baujahr

 2  
Badezimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	319.000 €
<b>Käuferprovision inkl. USt.</b>	3,57 %	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	205020	
<b>Stellflächen</b>	Garagenanzahl	2
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	160 m <sup>2</sup>
	Zimmer	4
	Grundstück (ca.)	726 m <sup>2</sup>
<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Etagen	3
	Anzahl Badezimmer	2
<b>Weitere Informationen</b>	Provisionspflichtig	✓
<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1958
	Zustand	teil/
	Unterkellert	Ja

<b>Ausstattungsdetails</b>	Gäste-WC	✓
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Zentralheizung

## Beschreibung

Dieses verwunschene Häuschen sollten sich Naturliebhaber und handwerklich Geschickte definitiv einmal aus der Nähe anschauen, denn hier steckt viel Potential. Wer ausreichend Zeit und entsprechende finanzielle Mittel zur Verfügung hat, könnte diese Immobilie schon bald zu neuem Leben erwecken und in ein einzigartiges Zuhause verwandeln, dessen Blick Ihnen mit Sicherheit ein Urlaubsgefühl bescheren wird. Eine imposante Sonnenterrasse wird Ihnen die Vorfreude auf die kommenden Frühlings- und Sommertage garantiert versüßen, denn hier könnten Sie zukünftig ein Gefühl von Freiheit genießen und sich an der märchenhaften Landschaft erfreuen, die sich durch satte Wiesen, niedliche Häuser und alte Baumbestände vor Ihnen präsentiert. Der eigene Garten fügt sich in diese bezaubernde Idylle ein und wird mit etwas gärtnerischer Tätigkeit, liebevoller Bepflanzung und möglicher Gemüsebeete ein kleines Paradies als Wohlfühlgarant. Früchte tragen wird der vorhandene Apfelbaum, welcher Ihnen an heißen Sommertagen Schatten spendet. Ihre Gartengeräte finden praktischerweise Ihren Platz in dem geräumigen Unterbau der Terrasse. Im Inneren des Hauses kann der Bereich im Souterrain, von der Hanglage des Gartens begehbar, mit der oberen Wohnebene zusammengelegt werden. Das Erdgeschoss betreten Sie von der Straßenseite und empfängt Sie hier mit einem verglasten Windfang. Dieser bringt Sie in die restlichen Räumlichkeiten, welche durch geschickte Umbaumaßnahmen ihr Potential voll entfalten könnten. Denkbar wäre ein offener Wohn-Essbereich mit integrierter oder auch separater großzügiger Küche für ein geselliges Beisammensein. Durch die großen Fensterfronten lässt sich ein helles Wohnambiente erschaffen, welches den bereits erwähnten Blick als Highlight in Ihr neues Raumkonzept einbezieht. Idealerweise bindet der

Grundriss auf dieser Ebene ein WC für Ihre Gäste mit ein. Stilsicher bringt Sie die urige Holztreppe in die obere Etage, einen lichtdurchfluteten Raum mit Atelier-Atmosphäre, dessen Holzdielenboden einen besonderen Charme erzeugt. Richten Sie sich hier Ihren privaten Schlaf- und möglichen Arbeitsbereich ein, denn Platz ist ausreichend vorhanden, auch für den Ausbau eines modernen Badezimmers.

Zur Unterbringung Ihrer Pkw stehen Ihnen zwei Garagen zur Verfügung.

Wer die Ausbaumöglichkeiten und die einzigartigen Vorzügen dieser Immobilie schon jetzt erkennt, könnte den Wunsch nach einem zauberhaften Eigenheim im Jahre 2019 Wirklich werden lassen. Die betreuende Maklerin freut sich auf Ihren Anruf zur Terminvereinbarung Ihrer individuellen Besichtigung.

## Ausstattung

- unverbaubarer Weitblick in die Landschaft
- Sonnenterrasse
- Garten
- 3 Ebenen mit viel Umbaupotential
- 2 Badezimmer
- ein Gäste-WC
- verglaster Windfang
- Kamin

- helle Holzdielen im OG
- Öl-Zentralheizung
- 2 Garagen

## 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

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Energiekennwert: 215,3 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

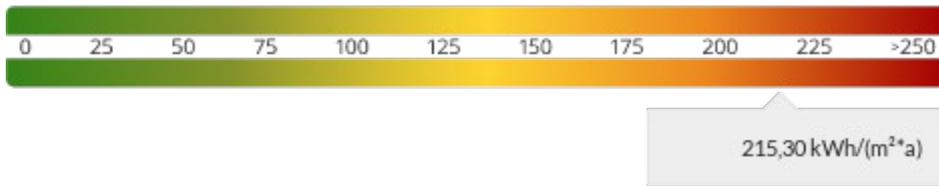
Baujahr: 1958

Befeuerng/Energieträger: Öl

Heizungsart: Zentralheizung

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



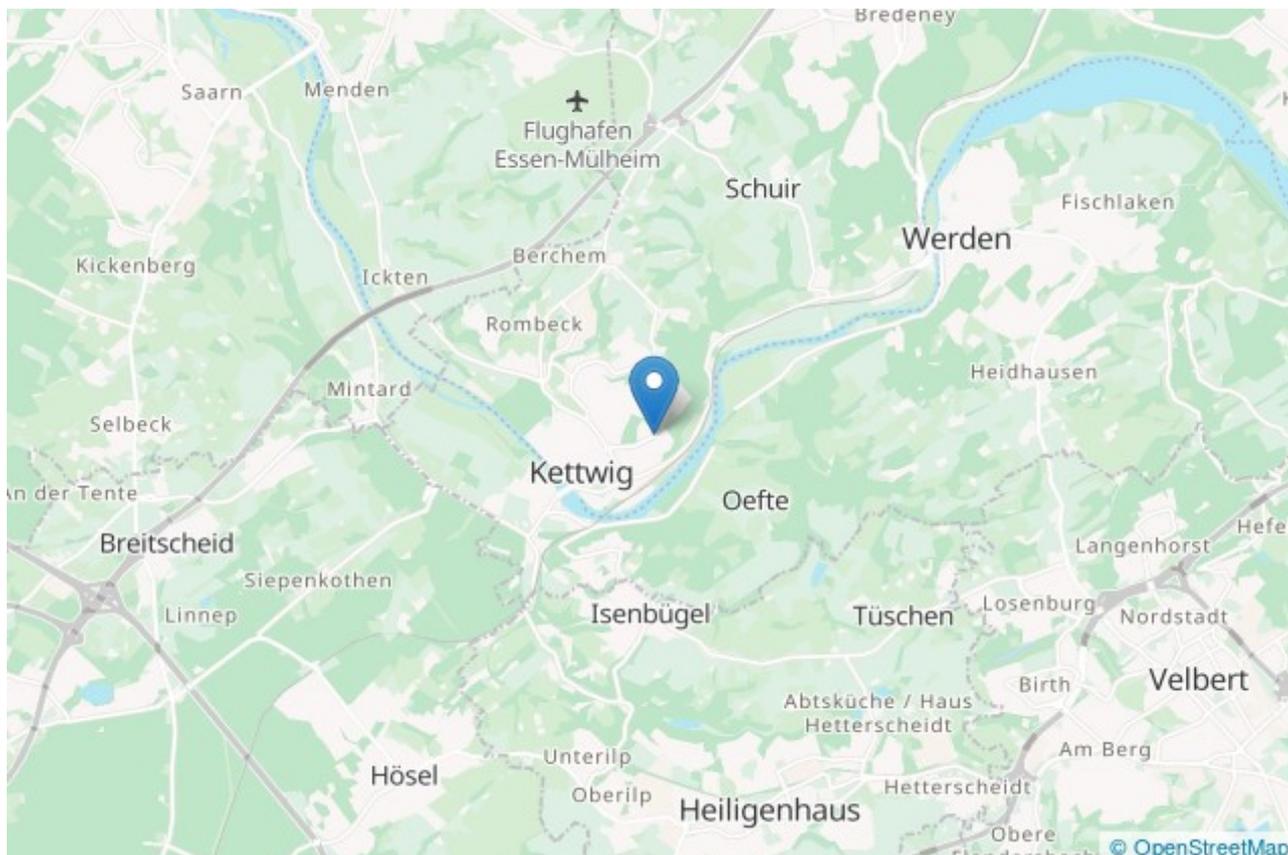
<b>Endenergiebedarf</b>	215,30 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Befeuerungsart</b>	oel
<b>Gültig bis</b>	20.02.2029

## 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





DSC\_2038Banner



Atelier-ähnliche obere Ebene



Die Fensterfront im Blick



Unverbaubarer Weitblick ins Grüne



Momentaner Wohnbereich



Fensterfront und Kamin im Einklang



Traumhafte Sonnenterrasse