



Immobilienexposé  
**VERKAUFT- Alles außer - gewöhnlich!**

Objekt-Nr.:  
205124



Objekt-ID: 205124

[www.hirschmann-immobilien.de](http://www.hirschmann-immobilien.de)

## Wohnung zum Kauf

VERKAUFT- Alles außer - gewöhnlich!

**Kaufpreis**  
329.000 €

 130 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 5,50  
Zimmer

 1983  
Baujahr

 4  
Schlafzimmer

 2  
Badezimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	329.000 €
	Hausgeld	331 €
<b>Käuferprovision inkl. USt.</b>	4,76 %	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	205124	
<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplatzpreis (Tiefgarage)	15.000 €
	Tiefgaragenstellplätze	1
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	130 m <sup>2</sup>
	Zimmer	5,50
<b>Räume und Flure</b>	Lage im Objekt (Etage)	2
	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Schlafzimmer	4
	Anzahl Badezimmer	2
<b>Weitere Informationen</b>	Provisionspflichtig	✓

<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1983
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
<b>Ausstattungsdetails</b>	Küche	Einbauküche
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Zentralheizung

## Beschreibung

Der erste Eindruck zählt, heißt es! Mit einem äußerst positiven begrüßt Sie diese großzügige Maisonette-Wohnung in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus in einer ruhigen Sackgasse. Besonders an schönen sonnigen Tagen strahlen die Räume der Wohnung um die Wette. Der Grundriss der Immobilie ist durchdacht und überrascht mit praktischen Detaillösungen.

Der Eingangsbereich besteht aus einem quadratisch-geschnittenen Flur. Eine stilvolle Garderobe könnte hier ein Blickfang für Sie und Ihre Gäste werden. Das Gäste-Bad, als alleiniger Raum vom Flur abgehend, punktet mit einer intelligenten Raumnutzung. Trotz der überschaubaren Größe bietet dieses süße Zweitbadezimmer genügend Bewegungsfreiheit und hilft dabei, im morgendlichen Stress, Staus im Familienbad zu vermeiden.

Das Wohnzimmer, als zentraler Mittelpunkt eines jeden Zuhauses wird Sie und Ihre Lieben mit großer Sicherheit bezaubern. Geölte Buchendielen und natürliche Lichtverhältnisse schaffen eine wunderschöne Atmosphäre. Lassen Sie hier Ihre individuelle Ruhe-Oase entstehen, einen Ort der zum Relaxen und familiären Beisammensein einlädt. Die offene Treppe zur oberen Ebene wurde frei in den Wohnraum geplant, so dass auch diese Etage in Ihr alltägliches Familienleben integriert werden könnte. Die Fenster im Dachstudio sowie in

der gesamten Wohnung wurden erst kürzlich erneuert. Der vom Wohnzimmer zu erreichende Sonnenbalkon spricht für sich selbst und darf wohlbemerkt als Highlight gelten. Die viel gewünschte Südwestausrichtung gehört ebenso dazu, wie ein bezaubernder Blick in die üppige Natur direkt vor der Tür. Wer einen grünen Daumen besitzt, hat ausreichend Platz sich hier, mit der richtigen Bepflanzung, ein idyllisches Plätzchen zu gestalten.

Zurück im Inneren der Wohnung erreichen Sie Ihre Küche vom Wohnbereich aus. Die besondere Farbgebung der Fliesen in rot fällt sofort ins Auge. Eine zeitlose im hellen Holz gehaltene Einbauküche wurde stimmig in dieses Farbkonzept integriert. Ein Frühstücksplatz wird durch passende Einbauschränke ergänzt.

Der ideale Grundriss dieser schönen Eigentumswohnung separiert Ihre drei Schlafräume in einen privaten Bereich, in welchen Sie über einen eigenen Flur gelangen. Das Familienbadezimmer liegt mittig zwischen den Räumen und wurde vor kurzem neu gestaltet. Hier besteht der Bodenbelag aus einzelnen, kleinen, dunklen Kieselsteinen, welche nicht nur gut fürs Auge sind, sondern Ihnen während Ihres morgendlichen Badezimmeraufenthaltes ein kleines Fußmassageerlebnis bescheren könnten.

Um der Bezeichnung Maisonette-Wohnung gerecht zu werden, fehlt nun noch die Beschreibung der oberen Ebene. Empfangen werden Sie hier von einem kleinen Vorraum, der sich als Ankleide- oder Arbeitsbereich planen lassen könnte. Die restliche Fläche besteht aus einem imposanten Raum, dessen zahlreiche Dachfenster stets viel natürliches Licht hineinlassen. Eine, in dieses wundervoll lichtdurchflutete Zimmer, integrierte Säule sorgt für eine optische Trennung und gibt vielleicht Anreiz zu einem neuen Raumkonzept mit zwei individuellen Bereichen.

Die Nebenkosten enthalten einen All-inclusiv-Service als Garant für ein entspanntes Wohnen.

## Ausstattung

- ruhige Sackgassenlage
- Maisonette-Stil
- großer Wohnbereich mit Buchendielen (geölt)
- vier Schlafzimmer
- zwei Tageslichtbadezimmer
- großes Tageslichtbad mit Deckenspots, Badewanne und Handtuchheizkörper
- separate Küche mit Einbauküche
- Balkon in Südwestausrichtung
- Markise
- Erneuerung der gesamten Fenster in den letzten 3 Jahren (höchste Wärme- und Schallschutzverglasung)
- eigener großer Kellerraum
- Gemeinschaftswaschkeller
- Fahrradkeller

- Tiefgaragenstellplatz (Kaufpreis 15.000 €)

- All-inklusive-Service

## 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

Baujahr: 1983

Heizungsart: Zentralheizung

Befuerung/Energieträger: Gas

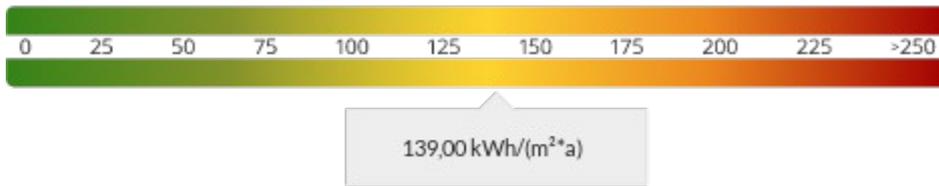
Energiekennwert: 139 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

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



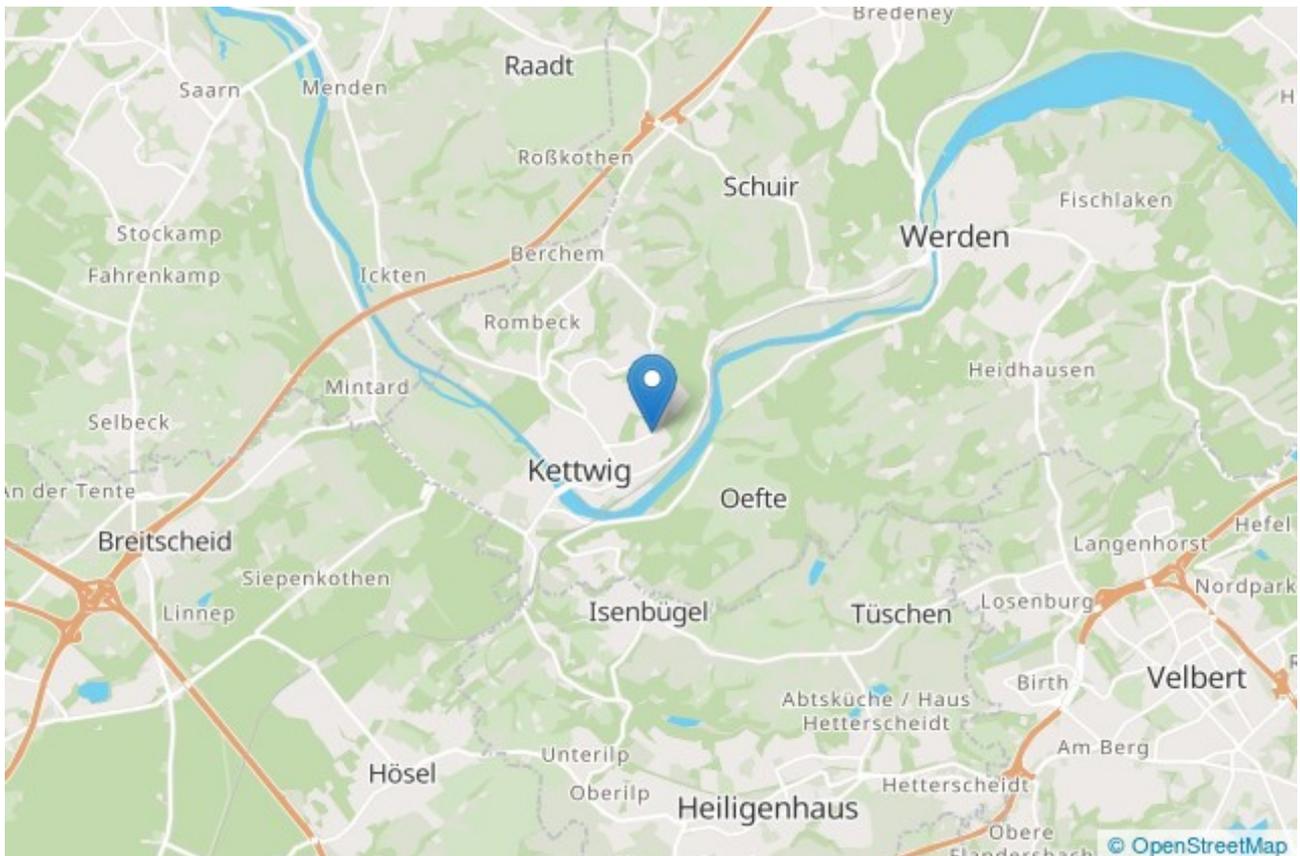
<b>Endenergieverbrauch</b>	139 kWh/(m²*a)
<b>Befeuerungsart</b>	gas
<b>Gültig bis</b>	23.02.2028

## 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





Alles außer - gewöhnlich



Essbereich für die ganze Familie



Wohn- und Essbereich im Blick



Separate Küche mit charmantem Essplatz



Perfekte Lichtsituation im Arbeitszimmer



Paradies für die Kleinen



Tageslichtbad



Süße Träume



Lesebereich in der oberen Ebene



Der Traum eines jeden Teenagers



Geschickte abgetrennte Schlafsituation



Kleine Lounge-Area



Impression



Entspannung auf dem eigenen Balkon



Die Sonne lacht