



Immobilienexposé
VERKAUFT - Vermietetes Schmuckstück zur
"Anlage"!

Objekt-Nr.:
205305



Wohnung zum Kauf

VERKAUFT - Vermietetes Schmuckstück zur "Anlage"!

Kaufpreis
245.000 €

 91 m²
Wohnfläche (ca.)

 3
Zimmer

 1974
Baujahr

 1
Schlafzimmer

 1
Badezimmer

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	245.000 €
	Hausgeld	356 €
Käuferprovision inkl. USt.	3,57%	

Die Immobilie

Objekt-Nr	205305	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplatzpreis (Tiefgarage)	9.500 €
	Tiefgaragenstellplätze	1
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	91 m ²
	Zimmer	3
Räume und Flure	Lage im Objekt (Etage)	1
	Anzahl Etagen	6
	Anzahl Schlafzimmer	1
	Anzahl Badezimmer	1
Weitere Informationen	Provisionspflichtig	✓
	Vermietet	✓

Zustand und Bauart	Baujahr	1974
	Unterkellert	Ja
Ausstattungsdetails	Küche	Einbauküche
	Fahrstuhl	Personen
	Gäste-WC	✓
Sonstige	Heizungsart	Zentralheizung

Beschreibung

Diese exklusive Wohnung mit einer imposanten Aussicht ins Grüne und weit über Kettwig hinaus befindet sich in ruhiger aber gut angebundener Lage im begehrten Stadtteil Essen-Kettwig.

Eine tadellose Raumaufteilung mit sehr gelungenem Schnitt und eine besondere Helligkeit durch die bodentiefen Fenster im Wohnbereich lassen die Wohnung größer wirken, als ein erster Blick auf die Quadratmeterzahl vermuten lässt.

Treten Sie ein: Der großzügige und lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit einem eindrucksvollen Blick über Kettwig ist das Herzstück der Wohnung. Gut durchdacht ist der angrenzende Rückzugsbereich mit ruhigem Ambiente. Die beiden Räume werden durch ein stilvolles Schiebelelement getrennt. Der Richtung Süden ausgerichtete Balkon, der sich über die gesamte Breite des Wohnzimmers erstreckt, lädt ein zum Entspannen und Genießen. Der zentrale Eingangsbereich geleitet Sie ebenfalls in das helle und großzügige Schlafzimmer und in das angrenzende Badezimmer. Von der Diele aus erreichen Sie außerdem einen Raum für

Hausgeräte, ein schickes Gäste-WC und die Küche mit gepflegter Einbauküche. Genau aus diesen Gründen fühlt man sich sofort - genauso wie die jetzige Eigentümerin - beim Betreten der Wohnung wohl und heimisch. Dieser Eindruck bestätigt sich in jedem der Räume und auch jeder von uns konnte sich sofort vorstellen, hier einzuziehen. Die Wohnung wird seit mehreren Jahren von der jetzigen Eigentümerin bewohnt, gehegt und gepflegt. Somit erhalten Sie eine ideale Mieterin, was auch der sehr gute Zustand der Wohnung belegt.

Angesetzt werden 819 EUR Kaltmiete pro Monat, dies entspricht bei dem angesetzten Kaufpreis einer Rendite von knapp über 4%. Als extra wird die langfristige Mieterin die Wohnung hüten wie ihren Augapfel.

Ausstattung

- ruhige Wohnlage
- 1. Obergeschoss
- Aufzug im Haus
- fest vermietet
- außergewöhnlich helle Räumlichkeiten
- großer Wohnbereich
- separate Küche
- Balkon in Südausrichtung mit traumhafter Aussicht

- Badezimmer mit Badewanne und integrierter Duschköglichkeit
- Gäste-WC
- Abstellkammer
- Kellerraum
- Gemeinschaftswaschkeller
- Gas-Zentralheizung
- Hausmeisterservice im Hausgeld enthalten
- Tiefgaragenstellplatz (nicht im Kaufpreis enthalten)

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

Befuerung/Energieträger: Gas

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Energiekennwert: 131,0 kWh/(m²*a)

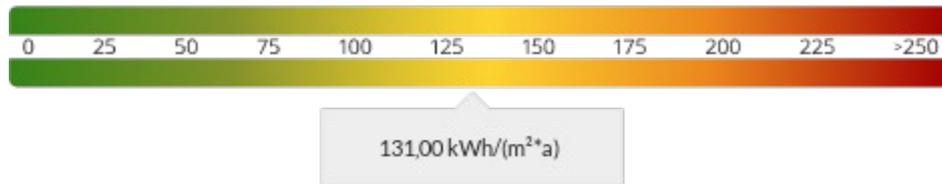
Heizungsart: Zentralheizung

Baujahr: 1974

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



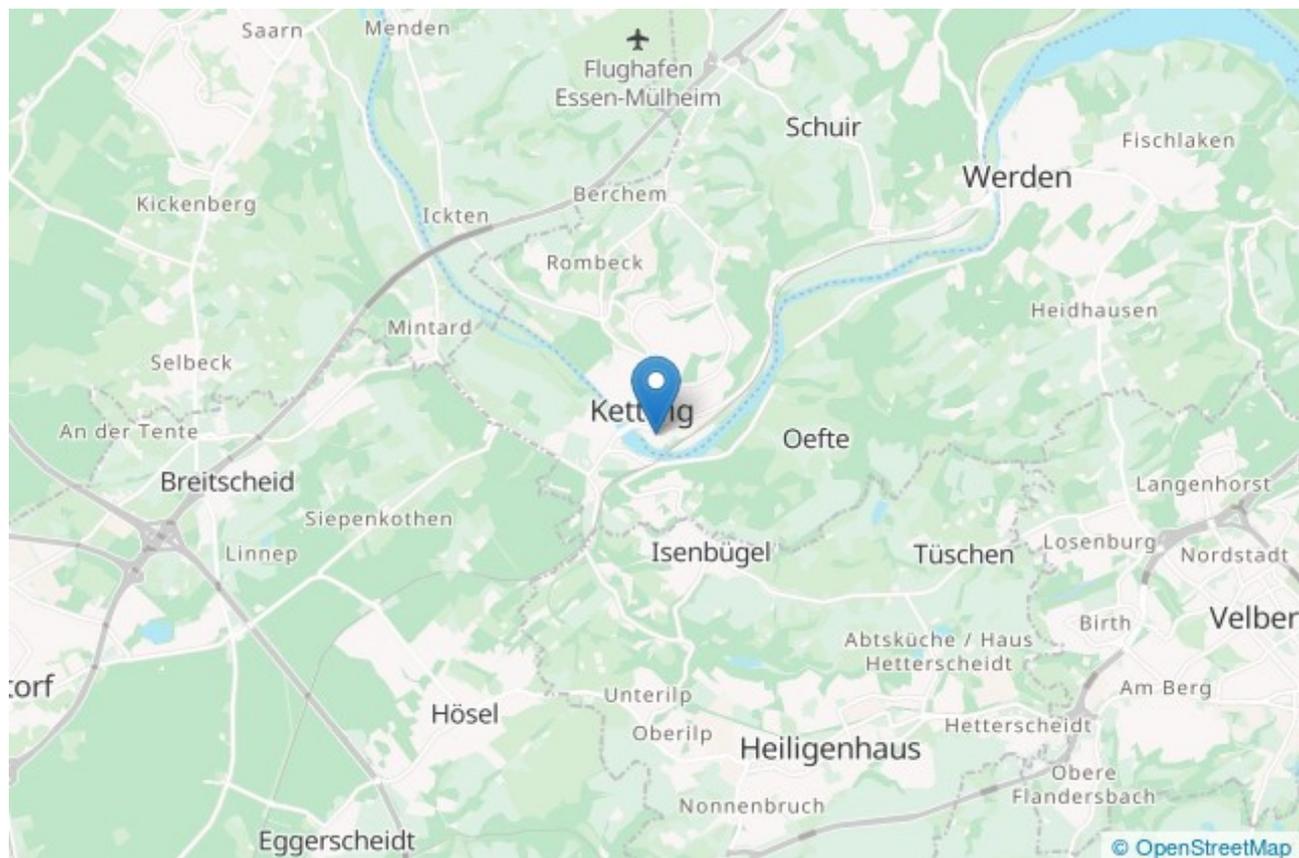
Endenergieverbrauch	131 kWh/(m²*a)
Befeuerungsart	gas
Gültig bis	31.07.2010

Ihr Ansprechpartner

Name	Christin Weiß
Telefon	+49 (201) 874243720
Ort	45133 Essen
E-Mail	heisingen@hirschmann-immobilien.de
Homepage	https://www.hirschmann-immobilien.de

Lage und Umgebung

45219 Essen - Kettwig





Kleine Oase



Lichtdurchfluteter Wohnbereich



Weitere Ansicht



Blick in den Wohnbereich



Grüne Idylle



Postkartenausblick



Abtrennbarer Bereich



Impression



Separate Küche



Gemütliches Schlafzimmer



Schickes Badezimmer