



Immobilienexposé  
**Villa Kunterbunt - Mit Hand und Herz**

Objekt-Nr.:  
206134



## Haus zum Kauf

Villa Kunterbunt - Mit Hand und Herz

**Kaufpreis**  
379.000 €

 173 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 7  
Zimmer

 924 m<sup>2</sup>  
Grundstück (ca.)

 1939  
Baujahr

 4  
Schlafzimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	379.000 €
<b>Käuferprovision inkl. USt.</b>	3,57 % inkl. MwSt.	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	206134	
<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	2
	Stellplatzpreis (Garage)	0 €
	Garagenanzahl	2
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	173 m <sup>2</sup>
	Zimmer	7
	Grundstück (ca.)	924 m <sup>2</sup>
<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Schlafzimmer	4
	Anzahl Badezimmer	2
	Anzahl separate WCs	1
<b>Weitere Informationen</b>	Einliegerwohnung vorhanden	✓
<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1939

Zustand	teil/
Unterkellert	teilweise

<b>Ausstattungsdetails</b>	Gartennutzung	✓
----------------------------	---------------	---

## Beschreibung

Dies ist eine gute Gelegenheit für die Verwirklichung Ihres Wohntraums mit großem Garten. Das besondere Anwesen in zentraler Lage von Essen-Kettwig lässt das Handwerkerherz höher schlagen.

Bei dem im Jahr 1939 erbauten Haus handelt es sich um ein renovierungsbedürftiges Fachwerkhaus auf einem ca. 961 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit Ausbaupotenzial.

Zu den Vorzügen dieses Objekts zählen der großzügige Garten, die Möglichkeit zum Ausbau des Dachbodens sowie eine kleine Einliegerwohnung mit separatem Eingang.

Liebhaber der kreativen Gestaltung können auf 173 m<sup>2</sup> Wohnfläche die eigenen Visionen verwirklichen.

So sind z.B. Grundrissanpassungen für eine Wohnküche, ein größeres Badezimmer sowie auch der komplette Ausbau des Dachstuhls nur ein paar wenige Möglichkeiten, das Haus attraktiver zu modulieren.

Das ca. 78 m<sup>2</sup> große Erdgeschoss ermöglicht die Gestaltung eines Schlafbereichs, eines Badezimmers sowie eines Kaminzimmers, das als einladendes Zentrum für ein geselliges Zusammensein mit der Familie und Freunden dient. Der bestehende Umbau der angrenzenden Einliegerwohnung, mit 2 zusätzlichen Räumen sowie einem weiteren Badezimmer, kann wieder rückgängig gemacht werden, sollte ein anderes Wohnkonzept angedacht sein. Dadurch würde sich die Wohnfläche um ca. 42 m<sup>2</sup> vergrößern.

Der Wohnbereich im Obergeschoss bietet einen geräumigen Flur, ein Schlafzimmer, eine Küche, ein Gäste-WC sowie ein Wohnzimmer mit angrenzendem Esszimmer.

Auf dem Grundstück befinden sich zusätzlich 2 Garagen und ein weiteres kleines vermietbares Gebäude. Dieser wurde in der Vergangenheit als Kiosk vermietet und könnte in der Zukunft wieder aktiviert werden. Es besteht sicherlich noch ähnliche Verwendung.

Das Haus ist im renovierungsbedürftigen Zustand, birgt jedoch in sich sehr viel Potenzial. Der große Garten, aktuell sehr zugewachsen, ist ein Paradies für Kinder. Hier lässt sich auch wunderbar ein eigenes Beet für den Hobbygärtner realisieren. Mit einem zeitgemäßen Sanierungskonzept kann das Haus komplett neu gestaltet und so zu Ihrem persönlichen Wohntraum werden.

Eine Rarität für all diejenigen, die auf der Suche nach einem „verstecktem Schätzchen“ sind.

## Ausstattung

- Zentrale Lage
- Grundstücksgröße ca. 961 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 173 m<sup>2</sup> zzgl. Ausbaureserve
- Einliegerwohnung (ca. 42 m<sup>2</sup>)
- Sanierungsbedürftig
- Dachboden ausbaufähig
- 2 Bäder

- 1 separates WC
- Ölheizung
- 2 Garagen
- Ein zusätzliches vermietbares Gebäude

## 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

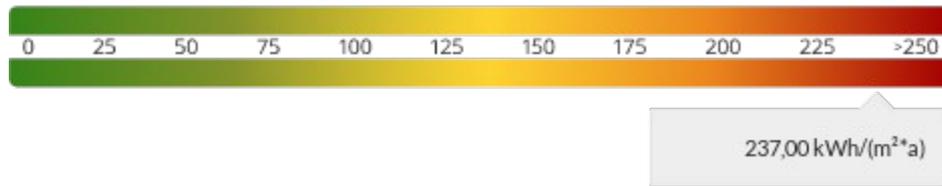
Naturliebhaber. Entfliehen Sie den Strapazen der Großstadt, ohne auf seine Vorzüge verzichten zu müssen. Mit der guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, gelangen Sie sowohl mit Bus und Bahn, als auch mit dem eigenen Auto nach Essen oder Düsseldorf.

## Sonstiges

Das Team von Hirschmann Immobilien begleitet Sie bei der Suche nach einem geeigneten Zuhause. Wir haben für Sie ein großes Angebot an Wohnungen, schauen Sie auch auf unsere Homepage [www.hirschmann-immobilien.de](http://www.hirschmann-immobilien.de). Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gern. Zudem sind wir Ihr Partner und Profi für den Verkauf Ihrer Immobilie. 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



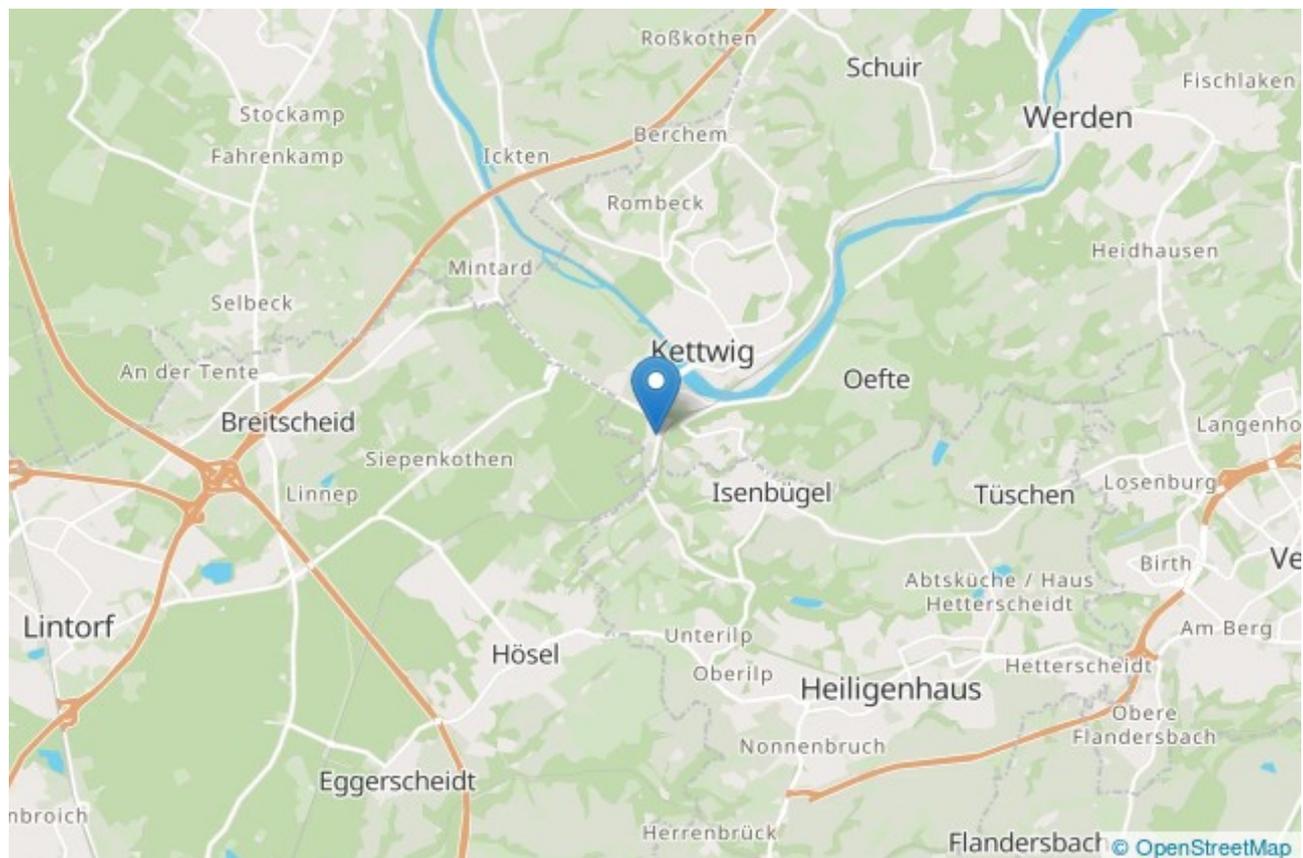
<b>Endenergiebedarf</b>	237 kWh/(m²*a)
<b>Befeuerungsart</b>	oel
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	OEL
<b>Gültig bis</b>	26.08.2032

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Shary Veldhoen
<b>Telefon</b>	+49 201 87424370
<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

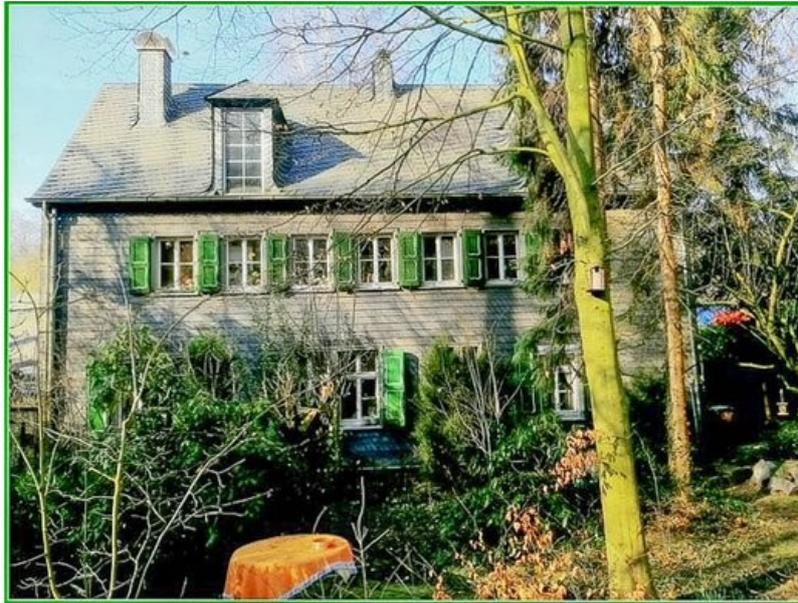




Wohnbereich



Hauseingang



Hausansicht hinten



Seitenansicht



Natur pur



Kaminzimmer



Essraum



Wohnbereich



Zufahrt



Garagen



Kiosk



Garten



Garten hinten