

Immobilien-Exposé

**Großzügigkeit, die beeindruckt.
Geborgenheit, die bleibt und das mitten
in Kettwig**

Objekt-Nr.:
206730

Wohnung zum Kauf

in 45219 Essen



Details

Vermietet

Gäste-WC

| | | |
|-------------------------------|--|--|
| Hausgeld 450 € | Käuferprovision inkl. USt. 3,57% | Wohnfläche (ca.) 134 m² |
| Zimmer 4,50 | Lage im Objekt (Etage) 0 | Anzahl Schlafzimmer 3 |
| Anzahl Badezimmer 1 | Anzahl Stellplätze 1 | Anzahl separate WCs 1 |
| Baujahr 2002 | Stellplatzmiete 12.500 € | Stellplätze 1 |
| Zustand gepflegt | Unterkellert Ja | |

Beschreibung

Diese wunderschöne Hochparterrewohnung eines gepflegtem 4 - Parteienhaus aus dem Baujahr 2002 vereint modernes Wohnen mit einer angenehmen, ruhigen Lage.

Auf ca. 134 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter Grundriss, der sowohl Großzügigkeit als auch ein echtes Wohlfühlambiente schafft.

Bereits beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem einladenden, weitläufigen Flur empfangen. Der edle Granitboden verleiht diesem Bereich eine stilvolle Note und bietet zugleich ausreichend Platz für eine Garderobe. Von hier aus sind alle Räume optimal erreichbar, was den Alltag besonders komfortabel und unkompliziert gestaltet.

Auf der rechten Seite befindet sich zunächst ein Kinderzimmer, das vielseitig nutzbar ist. Direkt angrenzend liegt das geschmackvolle Tageslichtbad, das mit Badewanne, separater Dusche und zwei Waschtischen überzeugt – ideal für einen entspannten Start in den Tag oder wohltuende Momente am Abend. Ein weiteres Zimmer auf dieser Seite eignet sich hervorragend als Schlaf- oder Gästezimmer.

Geradeaus gelangen Sie in den großzügigen Wohn- und Essbereich, der ohne Zweifel das Herzstück der Wohnung bildet. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine warme, offene Atmosphäre, in der man sich sofort zuhause fühlt. Die angrenzende Küche fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein und lädt zu geselligen Kochabenden mit Familie und Freunden ein. Vom Wohnbereich aus erreichen Sie den überdachten Balkon, der mit einem schönen Panoramablick begeistert und ein idealer Ort ist, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Auf der linken Seite des Flurs befindet sich ein ruhiges Arbeitszimmer, das sich perfekt als Homeoffice oder kreativer Rückzugsort anbietet. Ergänzt wird dieser Bereich durch ein Gäste-WC sowie eine großzügige Abstellkammer, die praktischen Stauraum im Alltag bietet.

In den Wohnräumen sorgt hochwertiges Parkett für eine warme und elegante Atmosphäre, während elektrische Rollläden zusätzlichen Komfort gewährleisten. Die moderne Luft/Wasser-Wärmepumpe unterstreicht den zeitgemäßen Charakter der Immobilie und gewährleistet eine effiziente Energieversorgung.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen eigenen Kellerraum sowie einen Gemeinschaftswaschkeller. Diese Wohnung ist ein Ort, an dem man gerne ankommt – hell, großzügig und mit viel Potenzial, ein ganz persönliches Zuhause zu schaffen.

Hinweis: Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieter wurden Innenbilder bearbeitet und zeigen keine Originalmöblierung.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns!

Ausstattung

- ruhige Lage in Kettwig
- Ruhrnähe
- Blick über Kettwig
- ca. 134 m²
- 4,5 - Raum
- gepflegtes Mehrfamilienhaus (Baujahr 2002)

- moderne Architektur
- Hochparterre
- Granitboden im Flur
- hochwertiges Parkett in den Wohnräumen
- Tageslichtbadezimmer
- zwei Waschtische
- Dusche und Badewanne
- Fußbodenheizung im Bad und Gäste WC
- Gäste-WC
- große Abstellkammer
- offener Wohnbereich
- Küche angrenzend an den Wohnbereich
- überdachter Balkon
- außergewöhnlicher Panoramablick
- elektrische Rollläden
- Luft/Wasser- Wärmepumpe von 2024
- neue Dacheindeckung inkl. Dämmung 2025
- WEG 4 Parteien
- Hausgeld 450,00 Euro
- aktuell vermietet für 1.352,52 Euro netto
- 16.242,24 Euro JNKM

- Stellplatz vor dem Objekt
- Stellplatz zzgl. 12.500 Euro
- eigener Kellerraum
- Gemeinschaftswaschkeller

Sonstiges

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.

Lage & Umgebung

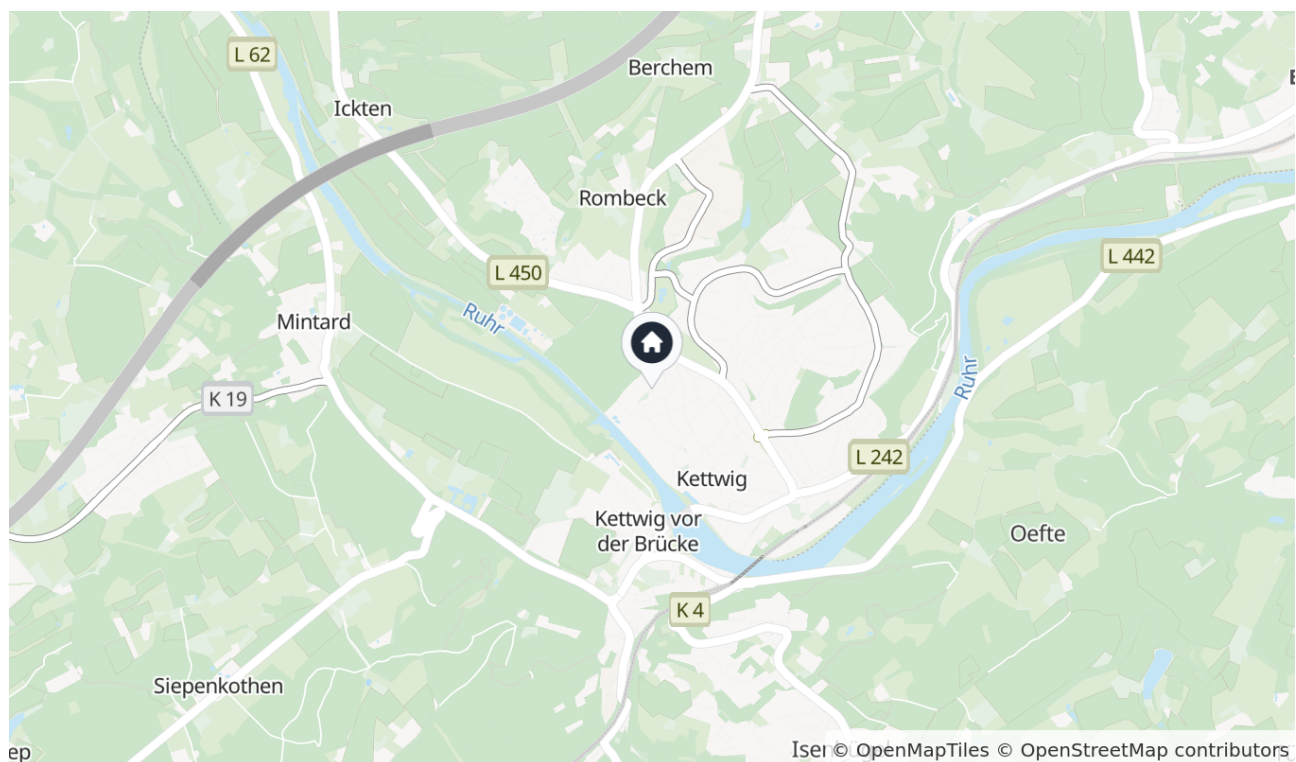
45219 Essen

Kettwig ist der flächenmäßig größte und jüngste Stadtteil Essens und hat sich trotz später Eingemeindung seinen eigenständigen, charmanten Charakter bewahrt. Die historische Altstadt mit ihren Fachwerkhäusern, kleinen Geschäften und vielfältiger Gastronomie lädt zum Verweilen ein und macht den Stadtteil zu einem beliebten Ausflugsziel.

Geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie neuen Wohngebieten, zieht Kettwig besonders Familien an. Eine gute Infrastruktur mit Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen sorgt für eine hohe Lebensqualität.

Der Kettwiger Stausee und die Ruhr bieten zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, insbesondere für Natur- und Radliebhaber. Gleichzeitig ist Kettwig durch Bus, Bahn und Straßen gut an die Innenstädte von Essen und Düsseldorf angebunden.

Zudem prägt ein reges Vereinsleben das soziale Miteinander und stärkt den Gemeinschaftssinn im Stadtteil. Auch die naturnahe Lage mit umliegenden Wäldern und Feldern macht Kettwig besonders attraktiv für Menschen, die stadtnah und dennoch im Grünen wohnen möchten.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Energieausweis

Endenergieverbrauch

68 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart

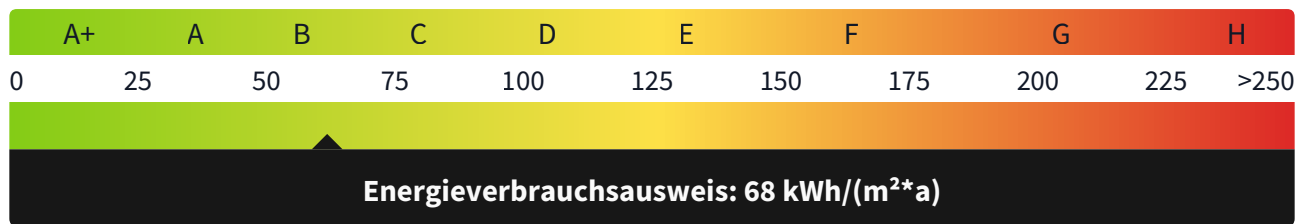
luftwp

Wesentlicher Energieträger

LUFTWP

Gültig bis

12.09.2028





Wohnbereich



Außenansicht



Wohnbereich



Küche (virtual Staging)



Küche (virtual Staging)



Flur



Flur



Balkon



Balkon andere Perspektive



Eingangsbereich



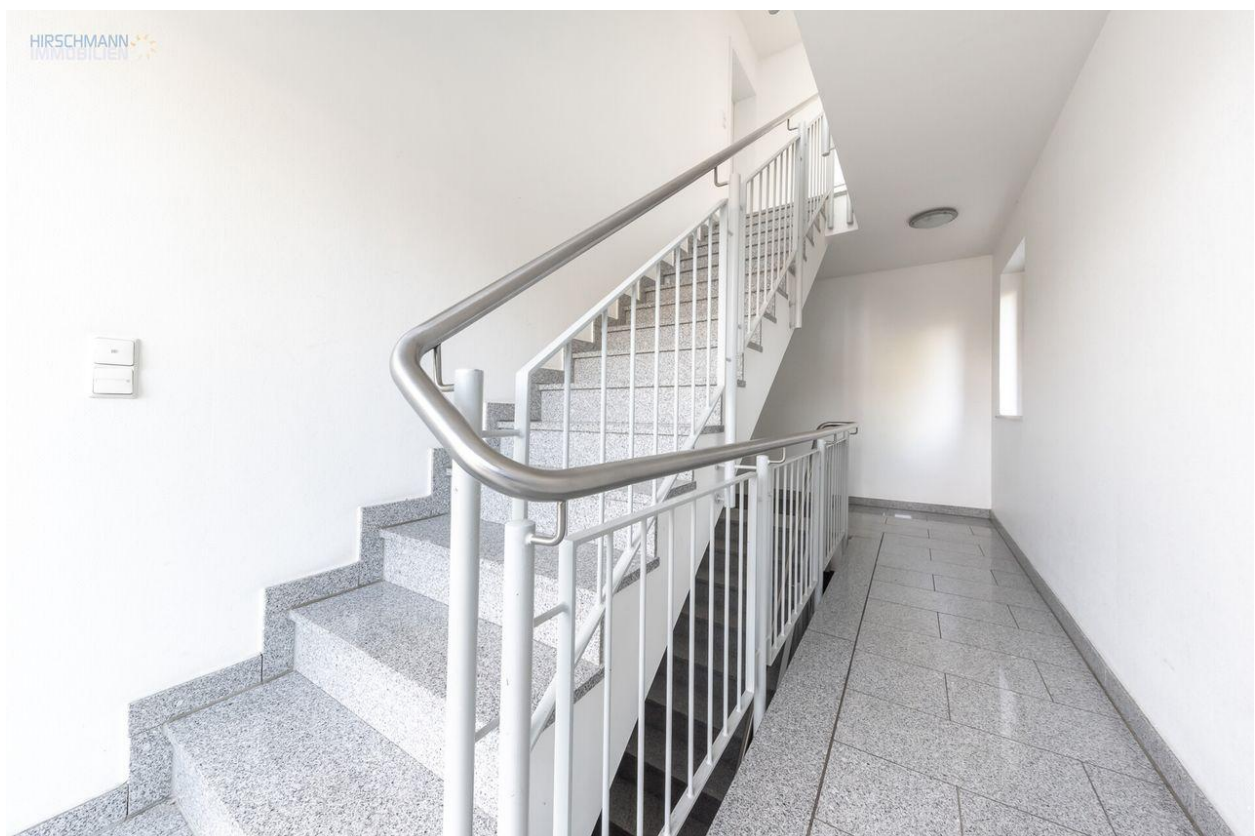
Aussicht



Ansicht Vorne



Eingangsbereich



Treppenhaus

Kontakt

Hirschmann Immobilien GmbH

Meisenburgstraße 169-173

45133 Essen

Telefon: 004920187424370

E-Mail: heisingen@hirschmann-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Frau Shary Veldhoen

Impressum

www.hirschmann-immobilien.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.hirschmann-immobilien.de

