



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*



Objektnummer 211

**Essen-Kettwig - VERKAUFT! Wohnkultur mit effizienter Gebäudetechnik und bezauberndem Garten**

### **Eckdaten**

**Provision**

**Die Courtage beträgt 2,38% des Kaufpreises incl. gesetzlicher verdient mit Abschluss des rechtswirksamen notariellen Kaufs Rechnungslegung. Solbach-Schwal Immobilien hat einen pro gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen. inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>203,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>770,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>2,0</b>
<b>Teilbar ab</b>	<b>203,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1985</b>
<b>Zustand</b>	<b>Modernisiert</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Stein, Parkett</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral, Fussboden</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Erdwärme</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Carport,</b>
<b>Sauna</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Rolladen</b>	
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>13.07.2033</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>90,40 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>C</b>

### **Objektbeschreibung**



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Lage**

***Essen-Kettwig, der Stadtteil im Grünen, glänzt durch einen hohen Wohn- und Freizeitwert. Er liegt reizvoll im südlichsten Ruhrbogen und gilt als beliebtes Ausflugsziel. Die historische Altstadt mit zahlreichen Fachwerkhäusern und vielen kleinen Gässchen lädt zum vielfältigen Einkaufen, Bummeln und Verweilen in Cafés, Bistros und Restaurants ein. Die ehemalige selbstständige Stadt bietet eine perfekte Verkehrsanbindung: ohne Auto per Bus und danach S-Bahn oder mit dem Auto in 20 Minuten bis zur Essener Innenstadt oder Düsseldorf-Flughafen.***

***Durch die naheliegende S-Bahnhaltestelle Kettwig v.d. Brücke sind die umliegenden Metropolen Essen, Düsseldorf, Langenfeld, Leverkusen und Köln ohne Umsteigen im 20 Minuten Takt (außer werktags im 30 Min Takt) erreichbar. Nach ca. 150 m Fußweg erreicht man die nächste Bushaltestelle. Von dort fährt der Niederflurbus 772 bis zur S-Bahn-Haltestelle und auch weiter bis Kettwig Markt.***

***Dieses Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger Lage, eingebettet in ein gepflegtes Wohngebiet und abseits vom Kettwiger Zentrum und somit auch abseits vom vielbesuchten Seeufer und Altstadt. An das Grundstück schließt unmittelbar eine unverbaubare Grünzone an, was die Lage und den Wohnwert deutlich bereichert.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Objektbeschreibung

**Lassen Sie sich begeistern von einem Domizil, das straßenseitig neben attraktiven Wohnwert auch Understatement verspricht. Die Architektur vereint eine geradlinige Formensprache mit charmanten Details wie Sichtmauerwerk, ein Wintergarten als Architektenleistung und einem Carport in verzinkter Stahlkonstruktion als zusätzliche Parkfläche in der überlangen Garage. So fügt sich dieses Anwesen harmonisch in die Umgebung ein und setzt doch ein modernes Statement. Da die beiden Haushälften versetzt platziert wurden, lebt man hier wie in einer freistehenden Villa.**

**Bereits 2008 wurde vorausdenkend in innovative Gebäudetechnik investiert. Hier lebt man autark und spart Energiekosten durch Geothermie und Photovoltaik. Eine Photovoltaik-Anlage mit Speicher wurde 2017 errichtet. Raumluft und Wasser werden per Erdwärmeheizung über Erdsonde erwärmt. Eine VDS-zertifizierte Alarmanlage mit Innen- und Außenhautsicherung, Notfalltaster, Außensirenen und Alarmaufschaltung wurde 2001 errichtet und regelmäßig gewartet.**

**Die jetzigen Eigentümer haben 2001 das Haus vollständig umgekrempelt und einen repräsentativen Wohnort für eine 4-köpfige Familie geschaffen. Das großzügige Raumangebot erlaubt Variabilität und viel Gastlichkeit. Das massiv errichtete Gebäude hat eine wertvolle Erweiterung durch einen geräumigen Wintergarten erfahren. Dieser wurde individuell von einem Architekten geplant und ist 3-seitig verglast. Durch eine geschickte und besondere Innenbeschattung ist er ganzjährig nutzbar und bietet traumhafte Blickachsen.**

**Genießen Sie so Ihr Gartenzimmer das ganze Jahr über, denn auch dieses wurde professionell angelegt. Viel Terrassenfläche, ein Seerosenteich mit Bachlauf und einem runden Holzdeck, Granit, Ruhrsandbruchstein und ausgewählte Bäume, Sträucher und Gräser wirken wie ein japanisches Kunstwerk im heimischen Stil. Eine weitere Oase der Ruhe bietet ein kleiner Wassergarten mit viel Ruhrstein als abgesenkte Fläche.**

**Auch der Vorgarten ist geschmackvoll und pflegeleicht angelegt. Vom Carport führt eine Tür in den seitlichen Innenhof. So gelangt man überdacht zur Terrassentür der Küche. Die Rasenflächen werden durch einen Roboter gemäht. Das Haus ist nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.**

**Jeglicher Wunsch nach Privatsphäre, Wertigkeit, moderner Gebäudetechnik und Blick ins Grüne werden hier erfüllt! Sie wohnen in einem abgeschlossenen einzigartigen Idyll!**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## **Ausstattung**

**Ein wohngesundes Flair - durch harmonische und wertige Raumausstattung! Es wurden bewusst nachhaltige, stimmige und zumeist helle Materialien gewählt. Waschtische, Einbauschränke, Schiebetüren, Zimmertüren und die hochwertige Küche wurden in einzelnen Projekten von Innenausstattern und Fachhandwerkern individuell geplant und angefertigt. Das Erdgeschoss ist flächig mit Granit Kashmir White ausgelegt, der in seinem hellen und warmen Ton perfekt mit dem Nussbaum-Parkett im Wohnzimmer harmonisiert. Ein großer Kamin erwärmt den riesigen Esszimmerbereich und setzt wie die Innentüren einen Schwarz-Weiß-Akzent. Das Raumkonzept wirkt durch eine breite Diele mit Garderobenbereich und offenem Treppenhaus bereits beim Eintreten repräsentativ. Es gibt ein Gäste-WC mit Dusche und einer Sauna. Alle Bäder im Haus sind neuwertig und mit Naturstein ausgestattet.**

**Das Erdgeschoss dient zum Wohnen, das Obergeschoss als Schlaf- und Arbeitsebene. Eine luftige und großzügige Atmosphäre entsteht durch großformatige Fenster und Parkett, das durchgängig auf dieser Ebene verlegt wurde. Das große Elternschlafzimmer ist bis in den Giebel geöffnet. Von dort gelangt man über eine vom Schlosser angefertigte Treppe zu einem großzügigen Arbeitsbereich.**

**2 weitere großzügige Schlafzimmer, teilweise mit Ausgang zur Loggia, eine Diele, die praktischerweise über viel Einbauschränke verfügt, und ein hochwertiges, modernes Bad mit Badewanne und großem Duschbereich ergänzen das Raumangebot im Obergeschoss. Der Keller umfasst einen Hobbykeller, WC, Wein- und Vorratsraum, Werkzeugkeller, Waschkeller und Technikraum mit Hausanschlüssen.**

**Die außergewöhnlich stilvolle, architektonische Gestaltung des Innenraums setzt sich durchgängig im Außenbereich fort. Viele Ausstattungsdetails - wie die individuell angefertigte Premiumküche mit Glasfronten, die Einbauschränke, elektrische Rollläden, Kamin, Fußbodenheizung, Parkett, Granit, Sanitärelemente, Edelstahlgeländer, Schiebetüranlage, Carport, Wassergarten, Natursteine etc. - bestätigen den hochwertigen Wohnstandard dieses Hauses.**

## **Sonstiges**

**Die Grundrisse sende ich Ihnen nach Kontaktaufnahme gerne zu. Diese sind ohne jegliche Gewähr. Solbach-Schwall Immobilien hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen. Gerne ermögliche ich Ihnen eine zeitnahe individuelle Besichtigung!**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)





WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)