



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer 225

Heiligenhaus - Hier im Grünen kann man sich verwirklichen - vielfältig nutzbares Landhaus

Eckdaten

Provision

Die Courtage beträgt 2,38% des Kaufpreises incl. gesetzlicher verdient mit Abschluss des rechtswirksamen notariellen Kaufs. Rechnungslegung. Solbach-Schwal Immobilien hat einen prov. 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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Anzahl Zimmer	7,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Baujahr	1950
Zustand	Gepflegt
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Parkett, Dielen
Kamin	
Heizungsart	Zentral, Fussboden
Befuerung	Öl
Stellplatzart	Garage
Ausrichtung Balkon/ Terrasse	Süd
Wasch / Trockenraum	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Rolladen	
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	23.11.2034
Energiebedarf	209,80
Energieeffizienzklasse	G
Baujahr	1950

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Lage

Dieses Liebhaverobjekt liegt in einem kleinen, gewachsenen Wohngebiet zwischen dem Heiligenhauser Ortsteil Isenbügel und der historischen Altstadt von Essen-Kettwig. Die Frankfurter Straße ist eine wenig befahrene Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr – ein individuelles und familienfreundliches Umfeld in landschaftlich reizvoller Umgebung.

Isenbügel selbst gilt als beliebte Wohngegend mit Dorfcharakter. Die Nähe zu Feldern, Reitställen und Bauernhöfen unterstreicht den naturnahen Lebensstil, gleichzeitig ist die Infrastruktur familienfreundlich: Kindergarten, Grundschule, ein Lädchen für den täglichen Bedarf und ein Gasthof mit Außenbereich sind fußläufig erreichbar, Einkaufsmöglichkeiten, Wochenmärkte und vielfältige Gastronomie befinden sich in Heiligenhaus oder Kettwig.

In 4 Minuten Fußweg erreicht man die Bushaltestelle, die Kettwig und Heiligenhaus verbindet. Mit dem Auto ist man in wenigen Minuten an der S-Bahnstation Kettwig-Stausee, von wo aus man ohne Umstieg nach Essen, Düsseldorf oder Köln gelangt. Die Autobahnen A3, A44, A52 und A535 sorgen für eine schnelle Anbindung in alle Richtungen.

Hier wohnt man an einem Ort, der die Ruhe des Landlebens mit der Nähe zu urbanen Zentren auf bemerkenswerte Weise verbindet.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Dieses freistehende Landhaus am Hang bietet Ihnen jede Menge Raum für Ihre Wohnträume. Eingebettet in viel Wald wartet hier ein echtes Herzensprojekt auf seine neuen Eigentümer – ideal für Familien, Handwerker oder Naturliebhaber mit Vision.

Als Einfamilienhaus mit weitläufigem Gartengrundstück liegt es deutlich erhöht über Straßenniveau in grüner Wohnlage am Rand von Heiligenhaus-Isenbügel. Natursteinmauern, -treppen und terrassierte Grünflächen schaffen bereits beim Eintreten eine wertige Nähe zur Natur. So ergibt sich eine besondere Privatsphäre und ein unverbaubarer, faszinierender Blick in die Landschaft des Bergischen Landes.

Das Haus wurde 1950 in solider Bauweise als repräsentative Villa errichtet und besticht durch viele originale Elemente, die bis heute erhalten geblieben sind. Der Altbau zeigt sich im gepflegten Zustand und im bewusst hohem Ausstattungsstand der damaligen Zeit – ideal für Liebhaber von Originalsubstanz mit Sinn für Stil und Geschichte. Besonders erwähnenswert sind die erhaltenen Steinböden, der Lastenaufzug, der Kamin, das großzügige Entree mit Holztreppe, die Fensterläden, die Raumhöhe, das Parkett und der atemberaubende Ausblick von Küche und modernem Wintergarten. Man fühlt sich hier weit oben - außerhalb der Hektik und Rummel des Alltags! In den späten 1970er-Jahren wurde ein Anbau mit eigenständigem Charakter ergänzt, der die Gesamtfläche erweitert und das Haus für eine Mehrgenerationennutzung erschloss. Dieser Bereich ist funktional und mit großen Panoramascheiben mit Blick in den naturnahen Garten in bewusst einfacher Ausstattung ausgebaut.

Mit insgesamt rund 187 m² Wohnfläche sowie zusätzliche wohnlich nutzbare Flächen (wie Wintergarten, Büroaufbau) und Außenbereichen bietet das Haus viel Raum für individuelle Wohnideen – sei es für Familien, Arbeiten von zu Hause oder auch generationsübergreifendes Wohnen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Ausstattung

Gebäude:

- Ursprungsbaujahr 1950 (Altbau), massives tiefes Mauerwerk
- Erweiterung durch Anbau in den 1970er-Jahren (Dachform: Schmetterling)
- Bauweise: voll unterkellert (außer Wintergarten und Küche)
- Dach teils gedämmt (2020, Wetterseite und Firstseiten)
- Blitzschutzanlage (2023 gewartet)

Altbau:

- Ahornparkettboden, Bibliothek mit Teppich, Kamin
- Badezimmer modernisiert (2000)
- Fenster überwiegend ca. 1990 erneuert
- Ölheizung Viessmann (1995) mit 6.000l-Tank
- Warmwasser über Durchlauferhitzer
- Teilweise wärmegeämmte Außenwände

Anbau:

- Eigener Eingang und Verbindung zum OG des Altbaus
- Wohnfläche ca. 32m² im EG, dort Holzpflaster Kork
- Ergänzende wohnlich ausgebaute Flächen mit Fußbodenheizung im Sockelgeschoss als Küche, (ca. 27m²) und OG (ca. 15m²)

Außenbereich:

- Imposante Natursteinmauern und -treppen
- Terrassierter Gartenbereich am Eingangsniveau und oberhalb des Hauses
- Saunahaus, Flammkuchenofen, Backes, Gartenhütte (BJ 1992) und vieles zum Entdecken

Garagen und Stellplätze:

- Mehrere Garagen (eine Doppelgarage neueren Datums), 1 kleine sanierungsbedürftige Einzelgarage

Besonderheiten:

- Ländlich geprägte Wohnlage mit hervorragender Verkehrsanbindung
- Grundstück im Außenbereich (§35 BauGB), Landschafts- und Wasserschutzgebiet

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.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

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

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

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

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)