



# WP Immo Manager

## Einfacher OpenImmo Import



Objektnummer 226

***Heiligenhaus - 50iger Jahre Villa mit Anbau und wildromantischem Garten - vielfältig nutzbar***

### ***Eckdaten***

**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](#)



## Kaufpreis Provision

**480.000,00 €**

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

## Wohnfläche

**184,0 m<sup>2</sup>**

## Grundstücksfläche

**1.929,0 m<sup>2</sup>**

## Anzahl Zimmer

**7,0**

## Anzahl Stellplätze

**2,0**

## Teilbar ab

**184,0 m<sup>2</sup>**

## Baujahr

**1950**

## Zustand

**Gepflegt**

## Bad

**Dusche, Fenster**

## Küche

**Einbauküche**

## Bodenart

**Parkett, Dielen**

## Kamin

## Heizungsart

**Zentral, Fussboden**

## Befeuerung

**Öl**

## Stellplatzart

**Garage**

## Ausrichtung Balkon/ Terrasse

**Süd**

## Wasch / Trockenraum

## Unterkellert

**Keller**

## Abstellraum

## Rolladen

**Satteldach**

## Dachform

**Massiv**

## Bauweise

## 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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](#)

[Online ansehen](#)



## Lage

Dieses Liebhaberobjekt 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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](#)

[Online ansehen](#)



### Objektbeschreibung

**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. Dieser Hausteil zeigt offensichtlichen Renovierungsbedarf. Mit insgesamt rund 187 m<sup>2</sup> 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 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

Online ansehen



## 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)
- Dacharbeiten im Dezember 2025

### Altbau:

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

### Anbau:

- Eigener Eingang und Verbindung zum OG des Altbau
- Wohnfläche ca. 32m<sup>2</sup> im EG, dort Holzpflaster
- Ergänzende wohnlich ausgebauten Flächen mit Fußbodenheizung im Sockelgeschoss als Küche, (ca. 27m<sup>2</sup>) und OG (ca. 15m<sup>2</sup>)

### 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 Einzelgarage

### Besonderheiten:

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



IMMO MANAGER

# WP Immo Manager

## *Einfacher OpenImmo Import*



**Media-Store.net**  
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)  
Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMO MANAGER

# WP Immo Manager

## *Einfacher OpenImmo Import*



**Media-Store.net**  
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](#)

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

## *Einfacher OpenImmo Import*



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

## *Einfacher OpenImmo Import*



**Media-Store.net**  
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](#)

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

## *Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)