

Exposé

Reihenendhaus in Essen

Großzügiges Reihenendhaus mit Garten & 2 Terrassen in Toplage von Essen-Kettwig



Objekt-Nr. OM-437609

Reihenendhaus

Verkauf: **595.000 €**

Schmachtenbergstraße 23
45219 Essen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1980	Nutzfläche	58,25 m ²
Grundstücksfläche	424,00 m ²	Energieträger	Gas
Etagen	4	Übernahme	sofort
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	213,29 m ²	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses großzügige Reihenendhaus aus dem Baujahr 1980 bietet mit rund 213 m² Wohnfläche eine seltene Kombination aus viel Platz, naturnaher Lage durch die gartenseitige Angrenzung an das Naturschutzgebiet „Asey“ und solider Substanz mit großem Gestaltungspotential.

Das Haus erstreckt sich über vier Ebenen und verfügt über insgesamt sechs Zimmer, zwei Badezimmer sowie ein Gäste-WC. Es eignet sich ideal für Familien, Homeoffice oder individuelle Wohnkonzepte.

Im Gartengeschoss befindet sich neben klassischen Keller- und Technikräumen ein großzügiger, wohnlich nutzbarer Bereich mit Kamin sowie direktem Zugang in den Garten. Die rückseitigen großen Fenster- und Schiebetürelemente sorgen auch auf dieser Ebene für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Das Erdgeschoss überzeugt durch einen offenen Wohn- und Essbereich mit großer Fensterfront und schönem Blick in den Garten. Von hier aus besteht ebenfalls eine Verbindung in den Gartenbereich.

Im ersten Obergeschoss befinden sich insgesamt drei Räume sowie ein weiteres Badezimmer. Von einem der Räume besteht Zugang zu einer weiteren Dachterrasse auf der oberen Wohnebene.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten, dem Baujahr entsprechenden Zustand. Bäder, Oberböden, Fenster und Wandflächen bieten dem Käufer die Möglichkeit, das Objekt nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und individuell zu gestalten.

Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung mit Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss, die für eine angenehme und gleichmäßige Wärme sorgt. Das Dach wurde im Mai 2025 von einem Dachdecker gereinigt und überprüft und befindet sich in einem ordnungsgemäßen Zustand.

Die Immobilie wird leerstehend angeboten und ist kurzfristig verfügbar – ideal für Käufer, die ohne Zeitverzug mit der Umsetzung eigener Wohnideen starten möchten.

Das Dachgeschoss ist ausgebaut. Eine Baugenehmigung zur Nutzung als Wohnfläche liegt vor; die abschließende formale Umsetzung befindet sich derzeit noch im Verfahren. Die angegebene Wohnfläche basiert auf einer entsprechenden Wohnflächenberechnung unter Einbeziehung dieses Bereichs.

Energieausweis:

Bedarfsausweis, Endenergiebedarf: 155,15 kWh/(m²·a), Energieträger: Gas, Baujahr 1980

Ausstattung

- Garage direkt am Haus mit elektrischer Toröffnung
- Große Schiebetürelemente im Garten- und Erdgeschoss
- Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss
- Kamin im Gartengeschoss
- Zwei Terrassen auf unterschiedlichen Ebenen
- Ausgebautes Dachgeschoss mit Wasseranschluss und neuen Dachflächenfenstern
- Abstellraum im Gartenbereich unterhalb der Garage mit integrierter Sauna
- Gäste-WC im Erdgeschoss

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver und gefragter Wohnlage von Essen-Kettwig – einem der beliebtesten Stadtteile im Essener Süden.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine besonders grüne und ruhige Wohnatmosphäre aus. Direkt angrenzend befindet sich das Naturschutzgebiet „Asey“, welches eine dauerhaft unverbaubare Umgebung und ein hohes Maß an Privatsphäre garantiert. Die Lage bietet damit eine besondere Kombination aus Naturverbundenheit und Wohnqualität.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Darüber hinaus befinden sich mehrere Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie gastronomische Angebote in unmittelbarer Nähe. Auch der historische Ortskern von Kettwig mit seinem besonderen Charme ist schnell erreichbar und lädt zum Verweilen ein.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls ideal:

Über die nahegelegene A52 erreichen Sie die Innenstädte von Essen und Düsseldorf sowie den Flughafen Düsseldorf jeweils in ca. 25 Minuten. Die S-Bahn-Linie S6 sowie mehrere Buslinien gewährleisten zudem eine gute Anbindung an die Essener Innenstadt, Düsseldorf und das Umland.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	155,15 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E