

Exposé

Zweifamilienhaus in Essen-Kettwig

Schmachtenbergviertel in Kettwig, Zweifamilienhaus auf großzügigem Grundstück mit Zugang zum Wald



Objekt-Nr. OM-287054

Zweifamilienhaus

Verkauf: **620.000 €**

45219 Essen-Kettwig
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1953	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.074,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	194,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	50,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Auf einem 1074 m² grossem Grundstück mit direktem Zugang zum Wald befindet sich dieses in Massivbauweise von einem Handwerker errichtete 2 Familienhaus. Es gibt nur 2 Nachbarn und zum Garten heraus einen fantastischen Blick auf den Wald und die Sonnenuntergänge. Der Bodenrichtwert beträgt 600 Euro und spricht für die erstklassige Lage dieses Objektes.

Im Erdgeschoss befinden sich ca. 104m² verteilt auf ein Schlafzimmer, ein Bad, ein grosses Esszimmer mit einer durch Leichtbauwand abgeteilten Küche, ein Wohnzimmer und davon abgeteilt 2 weitere Zimmer, ebenfalls mit Leichtbauwand, kann zu einem grossen Raum werden. Präsentiert sich das Erdgeschoss im Stil der 60er Jahre, so zeigt sich das Dachgeschoss sehr modern mit bodentiefen Fenstern, grossen Schiebetüren zum Balkon und einem vom Boden bis zum Dach verglasten Giebel.

Im Dachgeschoss 90 m², verteilt auf ein Schlafzimmer, ein Bad, eine grosse Wohnküche mit Zugang zum Balkon durch Schiebetür. Ein Wohnzimmer mit bis zum Boden verglaster Giebelseite und fester Treppe zum Dachboden, der genutzt werden kann, aber nicht zur Wohnfläche zählt. Ein weiteres Zimmer mit bodentiefem Fensterelement und grosser Schiebetür mit Zutritt zum Balkon. Das Haus ist vollständig unterkellert. Es gibt ein Duschbad mit Fenster, einen Waschmaschinenraum, einen Heizungsraum und 2 grosse Räume.

Ausstattung

Im Erdgeschoss befindet sich eine 5-Raumwohnung und im Dachgeschoss eine 4-Raumwohnung. Das Haus kann aber genauso gut als eine Einheit genutzt werden. Durch die Bauweise bedingt können bei Bedarf auch noch leicht einige Wände entfernt und die Räume vergrößert werden. Das Haus ist vollständig unterkellert. Der größte Teil dieses Kellers befindet sich durch die leichte Hanglage über der Erde und hat eine Höhe von 2,22 und kann ev. als Gartengeschoss zum Wohnraum ausbaut werden oder ist für ein Hobby nutzbar. Von dort hat man einen direkten Zugang zum Garten mit einer Terasse mit altem großen Baumbestand. Zwei grosse Räume bieten sich dafür an.

Es gibt 2 große Doppelgaragen. Eine besonders hochwertige befindet sich im vorderen Teil des Grundstückes und ist gefliest und verfügt über 2 elektrische Rolltore und ein Zinkdach.

Die Wohnungen haben großzügige Raumzuschnitte, teilweise noch original Holzdielenböden und zum Garten großzügige Fensterfronten. Die Fenster haben fast überall Rolläden, teilweise elektrisch betrieben. Die Bäder haben alle ein Fenster und wurden im Dachgeschoss im Jahre 2021 und im Erdgeschoss ca. 2005 erneuert. Die Giebelseite hat eine Wärmedämmung.

Fußboden:

Parkett, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Das Haus hat seinen Ursprung im Jahre 1953. Der Anbau im Erdgeschoss wurde im Jahre 1967 gemacht, 1983 folgte der Ausbau des Dachgeschosses mit Balkon. Aus diesem Jahr ist auch das Dach mit entsprechender Dämmung. Es besteht Investitionsbedarf was die energetische Sanierung und vor allem die Heizung betrifft. Bei der Preisfindung wurde dies schon entsprechend berücksichtigt. Durch die vorzügliche Lage und den Preis wird sich dies aber rechnen, da man es nach seinen Vorstellungen gestalten kann. Vergleichbare Objekte, die zwar mehr modernisiert wurden, aber energetisch nicht hochwertiger sind findet man in einem anderen Preissegment. Anschauen lohnt sich auf jeden Fall. Bitte stellen Sie sich schriftlich kurz vor mit Namen und Adresse dann können wir einen Besichtigungstermin vereinbaren. Geben Sie dazu möglichst ihre Telefonnummer an.

Bitte keine Anfragen von Maklern!

Lage

In unmittelbarer Nähe befinden sich eine Grundschule, eine Kita, ein Gasthof und eine Bushaltestelle mit Anbindung zur S-Bahn.

Das Stadtzentrum mit Grundschulen und weiterführenden Schulen, allen Geschäften, Butiken, Restaurants, Apotheken und Fachärzten ist in wenigen Minuten erreichbar. Die direkte Lage Kettwigs am Stausee und der Ruhr eingebettet in viel Grün verspricht einen hohen Freizeitwert. Kettwig hat seinen Kleinstadtcharakter bewahrt und beim Bummel durch die historische Altstadt mit kleinen Restaurants und Butiken kann man herrlich entspannen. Es gibt alle erdenklichen Vereine und Freizeitmöglichkeiten und ein besonders schönes Hallen- und ein Freibad in herrlicher

Natur mit grosser Liegewiese und vielen Parkplätzen. Das Zentrum von Düsseldorf ist in 30 Minuten, Essen in 20 Minuten erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	218,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



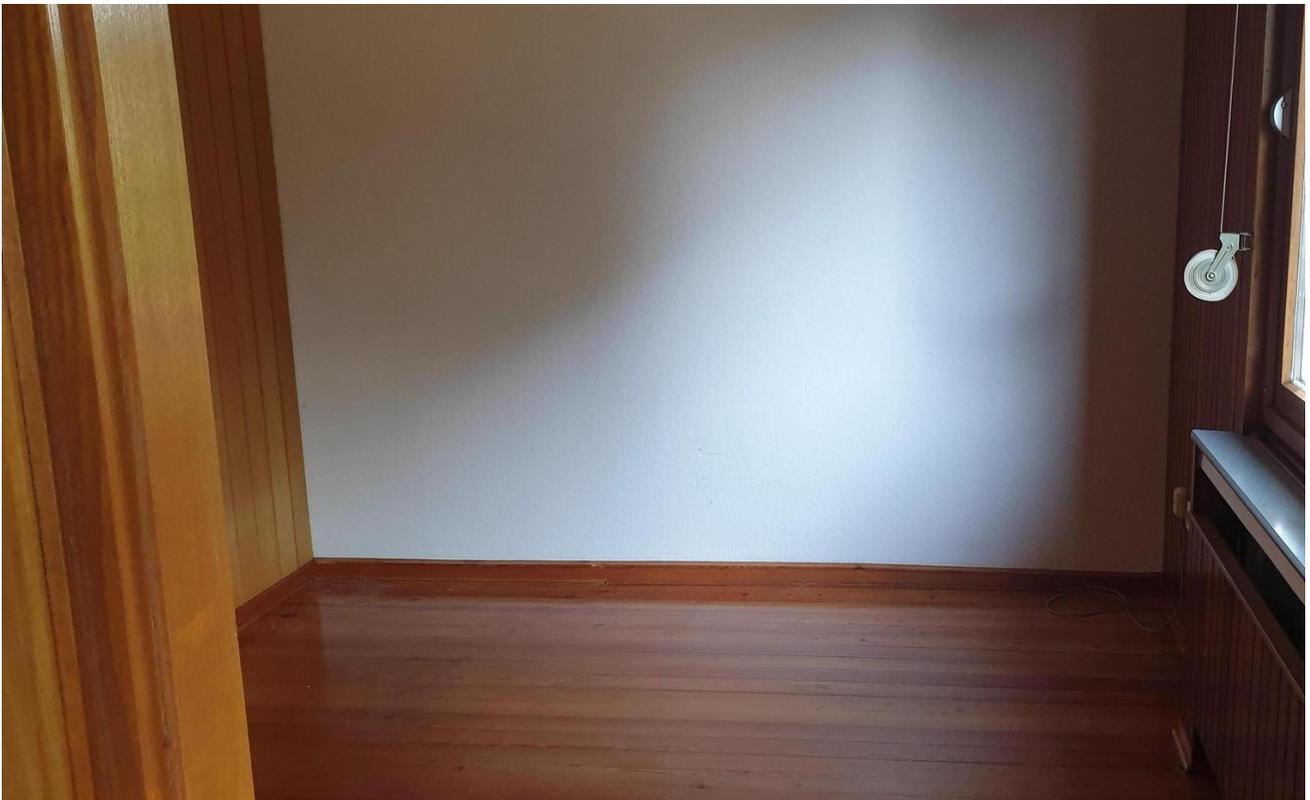
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

