

Essen / Kettwig

Endlich gefunden! Freistehendes, modernes Einfamilienhaus in Kettwig

????????? ??????????: 25029016



???? ??????: 850.000 EUR • ??????????: ca. 209 m² • ?????????: 6.5 • ?????? ????: 360 m²

??????? ?????????: 25029016 - 45219 Essen / Kettwig

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25029016 - 45219 Essen / Kettwig

?? ??? ??????

???????? ??????????	25029016	????? ???????	850.000 EUR
????????????	ca. 209 m²	????????????	Käuferprovision
?????? ???????	?????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	6.5		MwSt.) des
?????????????? ???	5		beurkundeten
????????????		?????????	Kaufpreises
??????????	2	?????????	????????
????? ?????????????	2001	??????????????	ca. 73 m²
?????? ?????????????	3 x ????????????	??????	????????, WC
	?????? ?????????????,		????????????, ?????,
	2 x ???????		????????????????
			????????, ?????????

???????? ?????????: 25029016 - 45219 Essen / Kettwig

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ?????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	103.74 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	07.01.2029	?????????? ?????????????? ??????????	D
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2001

??????? ???????: 25029016 - 45219 Essen / Kettwig

?? ????????



??????? ???????: 25029016 - 45219 Essen / Kettwig

?? ????????



??????? ???????? : 25029016 - 45219 Essen / Kettwig

?? ????????



??????? ???????: 25029016 - 45219 Essen / Kettwig

?? ????????



??????? ?????????: 25029016 - 45219 Essen / Kettwig

?? ????????



??????? ???????: 25029016 - 45219 Essen / Kettwig

?? ????????



??????? ???????? : 25029016 - 45219 Essen / Kettwig

?? ????????



??????? ???????: 25029016 - 45219 Essen / Kettwig

?? ????????



??????? ???????: 25029016 - 45219 Essen / Kettwig

?? ????????



??????? ???????? : 25029016 - 45219 Essen / Kettwig

?? ????????



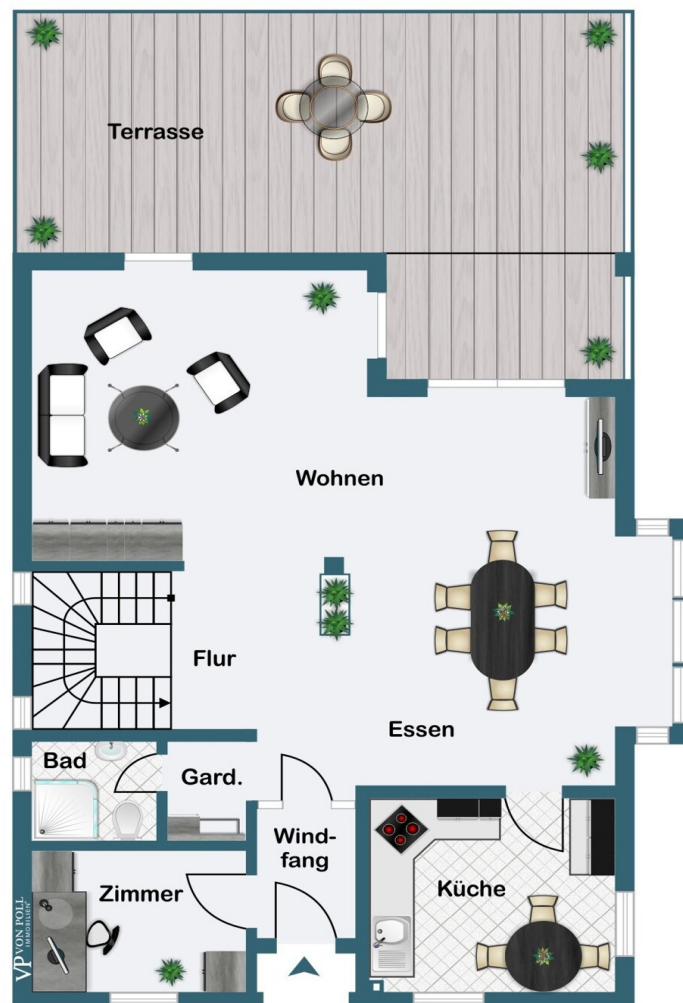
??????? ?????????: 25029016 - 45219 Essen / Kettwig

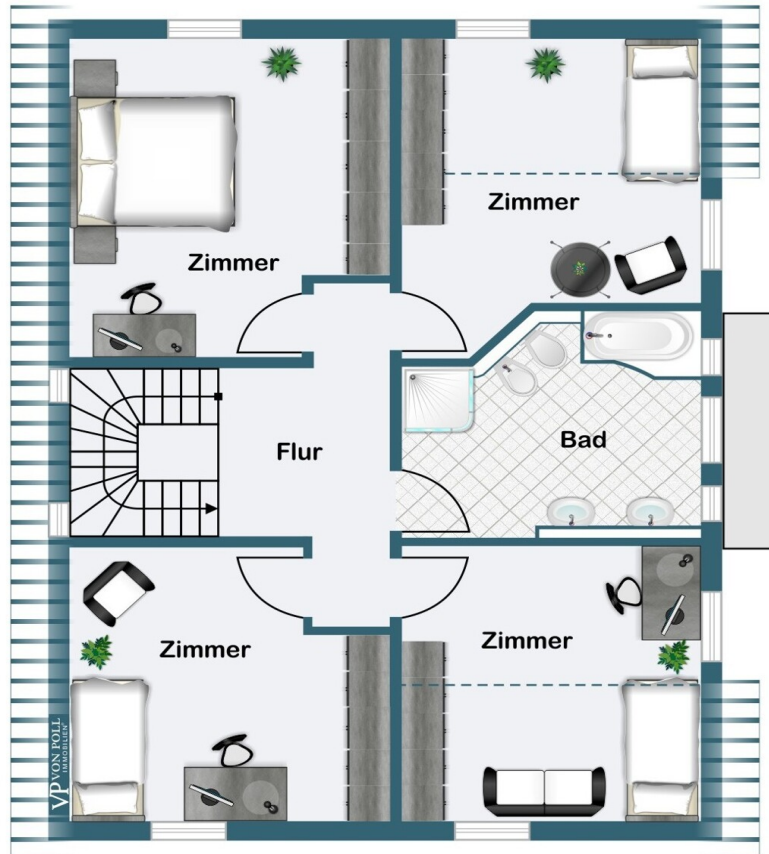
?? ????????

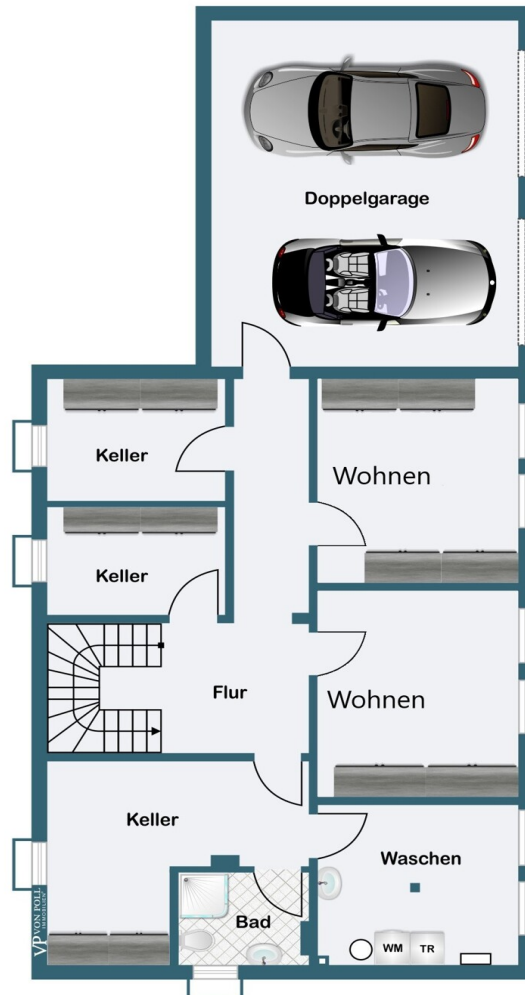


??????? ???????? : 25029016 - 45219 Essen / Kettwig

???????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ???????: 25029016 - 45219 Essen / Kettwig

??? ?????? ??????????

Erdgeschoss – lichtdurchflutet und großzügig

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich, dessen offene Gestaltung und weitläufige Fensterfronten eine lichtdurchflutete und einladende Atmosphäre schaffen. Direkt angrenzend befindet sich die moderne, helle Küche, die harmonisch in das Raumkonzept eingebunden ist. Gleich drei Zugänge führen vom Wohnbereich direkt auf die sonnige Terrasse mit elektrischer Markise, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Ein separates Zimmer bietet sich ideal fürs Homeoffice oder als Gästezimmer an. Abgerundet wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-WC mit Dusche und eine Garderobe. Für zusätzlichen Komfort sorgt die im gesamten Erdgeschoss verlegte Fußbodenheizung.

Obergeschoss – gemütlich und komfortabel

Eine elegante, offene Treppe führt in das Obergeschoss, wo ein großzügiges Schlafzimmer sowie drei weitere Zimmer auf Sie warten. Durch die Dachschrägen entsteht eine behagliche und wohnliche Atmosphäre. Alle Schlafzimmer sind mit Klimageräten ausgestattet, die auch an heißen Sommertagen ein angenehmes Raumklima gewährleisten.

Das Badezimmer überzeugt durch Großzügigkeit und Helligkeit: Ausgestattet mit Dusche, Badewanne, Bidet und WC, einem Doppelwaschbecken sowie zwei Fenstern und einer Fenstertür bietet es eine freundliche und offene Gestaltung. Die Fußbodenheizung im Badezimmer sorgt für zusätzliche Behaglichkeit.

Kellergeschoss – vielseitig und einladend

Das Untergeschoss bietet weit mehr als nur Abstellfläche: Zwei wohnlich ausgebaute Gästezimmer zählen zur Wohnfläche und eröffnen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ob für Gäste, Hobbys oder als eigener Bereich für Jugendliche. Ein weiteres Badezimmer mit Dusche und WC erhöht den Komfort. Zusätzlich stehen drei praktische Kellerräume zur Verfügung, die viel Stauraum für Hauswirtschaft, Vorräte oder eine Werkstatt bieten.

Außenbereich – sonnig, gepflegt und praktisch

Die großzügige Terrasse ist gleich von drei Seiten des Wohnbereichs zugänglich und mit einer elektrischen Markise ausgestattet – perfekt, um sonnige Nachmittage oder laue Abende im Freien zu genießen. Ein Gartenhäuschen sorgt für zusätzlichen Stauraum und Platz für Gartengeräte. Eine Doppelgarage sowie 3 Stellplätze davor bieten bequeme Parkmöglichkeiten.

Energie & Technik – modern und nachhaltig

Neben der Gaszentralheizung unterstützt eine Warmwasseraufbereitung über zwei Solarpaneele auf der Dachfläche die Versorgung – ein Pluspunkt für Umwelt und Energiekosten. Diese moderne Ergänzung steigert die Energieeffizienz des Hauses und rundet die Ausstattung sinnvoll ab.

Fazit – Ihr neues Zuhause mit Wohlfühlgarantie

Dieses freistehende Einfamilienhaus verbindet großzügige Raumgestaltung, hochwertige Ausstattung und ein gepflegtes Ambiente. Mit rund 209 m² Wohnfläche, zusätzlichen 73 m² Nutzfläche, vielen Extras wie Fußbodenheizung, Klimageräten, Gartenhäuschen und Solartechnik ist es das ideale Zuhause für Familien, die Wert auf Komfort, Helligkeit und Wohnqualität legen.

??????? ???????: 25029016 - 45219 Essen / Kettwig

??????????????? ??? ????????

- sehr gepflegtes Einfamilienhaus
- Erdgeschoss, Obergeschoss
- Eingebaute Lichtspots
- 2 Gästezimmer im Keller
- 3 zusätzliche Kellerräume
- Dusche/WC im Keller
- Dusche /WC im EG
- 1 Bad mit Dusche, Wanne, Bidet und WC im OG
- Fußbodenheizung im gesamten EG und im Badezimmer im OG
(Zwei getrennte Heizkreisläufe mit eigener Steuerung)
- Heizkörper im OG und im Keller
- Buderus Gas-Brennwertgerät Logamax GB172-24 mit Speicher
- elektr. Rolläden
- Solarfolien an den Fenstern im Treppenhaus und
im Erker im EG
- Pilzkopfverriegelung und Schlagschutzfolie als Einbruchschutz in KG und EG
- Gitterrostsicherung an den Kellerschächten
- Holztüren
- LAN-Netzwerkverteilung
- Cat 5-Patchkabel STP ausgeführt bis zu 100 Mbit/s
- 2 Solarpaneele zur Warmwasserversorgung auf der Dachfläche
- Solarspeicher mit 200 Liter Zwischenspeicher
- 2- Split-Klimageräte in den Schlafzimmern im OG
- Balkon
- große Sonnenterrasse
- elektr. Markise
- Gartenhaus
- 2 Wassersammler verbunden mit der Dachentwässerung an der Außenfassade
- 1 Wassersammler am Gartenhaus
- 1 Doppelgarage
- 3 Stellplätze

??????? ???????: 25029016 - 45219 Essen / Kettwig

??? ??? ??? ??????????

Kettwig ist der südwestlichste an der Ruhr gelegene Stadtteil Essens. Besonderen Charme hat die Kettwiger Altstadt mit ihren kleinen Sackgassen und vielen Fachwerkhäusern. Durch seine Nähe zum beliebten Baldeneysee und den umliegenden Wäldern gehört Kettwig zu den Freizeit- und Naherholungsgebieten der Umgebung. Für Kulturinteressierte lohnt sich ein Ausflug in die umliegenden Schlösser und Burgen. Kettwig besticht durch seine rundum grüne Lage, seine individuellen Geschäfte, Cafés und Restaurants. Selbstverständlich ist auch die Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs, Ärzten und Apotheken ausreichend sichergestellt. Kettwig verfügt über einige Kindergärten, zwei Grundschulen sowie zwei weiterführende Schulen. Diese sind durch das ÖPNV-Netz gut erreichbar. Die schnelle Anbindung zum Flughafen Düsseldorf und den umliegenden Städten ist durch die A52 und A40 gewährleistet.

??????? ?????????: 25029016 - 45219 Essen / Kettwig

?????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.1.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 103.74 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

??????? ?????????: 25029016 - 45219 Essen / Kettwig

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Frank Kups

Rüttenscheider Straße 160, 45131 Essen / Rüttenscheid

Tel.: +49 201 - 87 42 40 0

E-Mail: essen@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com