



**Immobilien-Exposé**

**Attraktives Mehrfamilienhaus im  
schönen Kettwiger  
Schmachtenbergviertel**

**Objekt-Nr.:**  
**206546**

## Zinshaus/Renditeobjekt zum Kauf

in 45219 Essen - Kettwig



## Details

Vermietet

Mieteinnahmen (Ist)

**26.004 €**

Mietvervielfältiger (Soll)

**23.03**

Käuferprovision inkl. USt.

**3,57 %**

Wohnfläche (ca.)

**270 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**8**

Grundstück (ca.)

**548 m<sup>2</sup>**

vermietbare Fläche (ca.)

**270 m<sup>2</sup>**

Anzahl Schlafzimmer

**5**

Anzahl Badezimmer

**3**

Anzahl separate WCs

**1**

Baujahr

**1940**

Zustand

**gepflegt**

Unterkellert

**Ja**

## Beschreibung

In der begehrten Lage von Kettwig erwartet Sie dieses charmante Dreiparteienhaus, das 1940 erbaut und liebevoll gepflegt wurde. Die attraktive Immobilie besticht durch ihre individuelle Ausstrahlung und die malerische Umgebung. Mit einer großzügigen Grundstücksfläche von 548 m<sup>2</sup> und einer Wohnfläche von 270 m<sup>2</sup> bietet das Haus ausreichend Raum für die gesamte Familie – sei es als großzügiges Einfamilienhaus oder als Mehrgenerationenhaus. Alternativ ist auch eine vollständige Vermietung oder eine Kombination aus Selbstnutzung und Vermietung möglich.

Das Haus ist in drei separate Wohneinheiten unterteilt, die individuell genutzt werden können. Die Einheit im Erdgeschoss bietet auf 125 m<sup>2</sup> Platz für 3 Zimmer und ist mit einem offenen Kamin ausgestattet. Diese Wohnung eignet sich sowohl für eine Eigennutzung als auch für eine Vermietung. Im 1. Obergeschoss befindet sich eine 95 m<sup>2</sup> große Wohnung, ebenfalls auf 3 Zimmer verteilt. Die Dachgeschosswohnung mit 50 m<sup>2</sup> Fläche ist ideal zur Vermietung und

rundet das Angebot ab. Sowohl die Erdgeschosswohnung als auch die Wohnung im 1. Obergeschoss verfügen über einen Balkon, und beide Einheiten teilen sich den großzügigen Garten des Hauses.

Die Immobilie wurde rundum etwa 1,80 m tief ausgeschachtet und gegen Feuchtigkeit versiegelt. Das Untergeschoss beeindruckt mit einem exklusiven Raum, der einem Schweizer Chalet nachempfunden ist. Der Raum ist komplett mit massivem Eichenholz vertäfelt – auch die schrägen Decken – und vermittelt ein einzigartiges, stilvolles Ambiente. Hier wurde bislang ein Schlafzimmer eingerichtet.

Wenn Sie auf der Suche nach einem Zuhause für die ganze Familie sind, werden Sie hier ebenfalls fündig. Die verschiedenen Wohneinheiten können zusammengelegt oder als Mehrgenerationenhaus genutzt werden. Für jede Lebenssituation bietet dieses Objekt die passende Lösung.

Diese Immobilie verbindet den historischen Charme eines Kettwiger Altbaus mit modernen Annehmlichkeiten. Im Jahr 2023 wurde die Heizungsanlage durch eine moderne Gasheizung ersetzt, die gemäß den gesetzlichen Vorgaben noch bis 2044 betrieben werden darf, ohne dass eine Wärmepumpe installiert werden muss. Zudem besteht die Möglichkeit, eine Loggia an das Gebäude anzubauen, um den Wohnkomfort der Dachgeschosswohnung weiter zu steigern.

Haben wir Ihr Interesse an diesem vielseitigen Objekt geweckt? Dann kontaktieren Sie uns gerne, um einen persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

## **Ausstattung**

- Baujahr 1940
- Baujahr Gasheizung 2023
- ca. 270 m<sup>2</sup> WFL
- ca. 548 m<sup>2</sup> GFL
- EG ca. 125 m<sup>2</sup>
- 1.OG ca. 95 m<sup>2</sup>
- DG ca. 50 m<sup>2</sup>

- Voll unterkellert
- Ruhige Lage
- Anbau einer Loggia möglich
- 2 Balkone
- JNKM: 26.004,00 €

## **Sonstiges**

Das Team von Hirschmann Immobilien begleitet Sie gerne bei der Suche nach der geeigneten Immobilie.

Schauen Sie auf unserer Homepage: [www.hirschmann-immobilien.de](http://www.hirschmann-immobilien.de)

Zudem sind wir Ihr Partner und Profi für den Verkauf Ihrer Immobilie. Nutzen Sie jetzt die Chance und lassen Sie Ihre Immobilie durch unsere Experten kostenfrei bewerten.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit kompletter Adresse inkl. Ihrer Rufnummer bearbeiten können.

Unsere Leistungen erbringen wir auf Basis unserer Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter [www.hirschmann-immobilien.de/AGB](http://www.hirschmann-immobilien.de/AGB) heruntergeladen werden können. Auf Wunsch senden wir Ihnen diese auch gerne zu. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grunderwerbsteuer, Notar und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

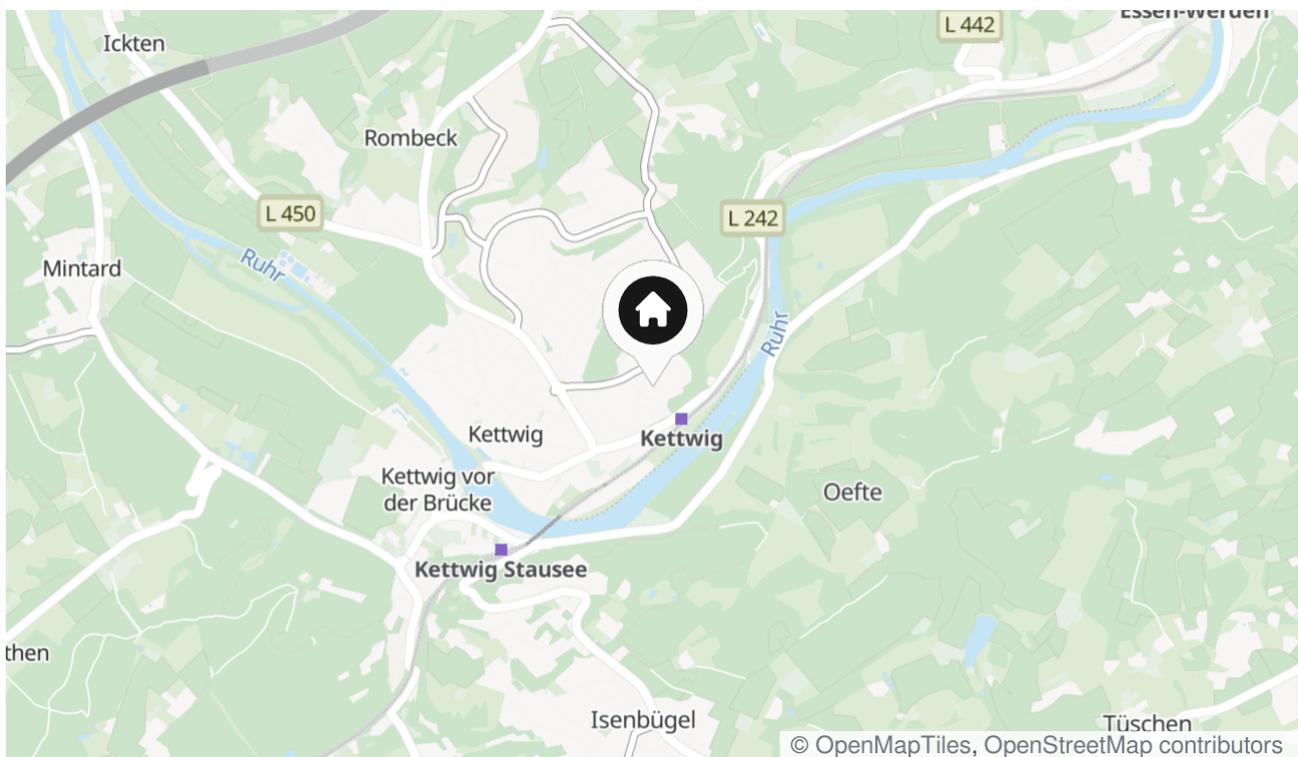
Die Höhe der Courtage richtet sich nach den, ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) zu gleichen Teilen auf den Kaufpreis -einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer-vereinbart und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderungen. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

## Lage & Umgebung

45219 Essen - Kettwig

Die charmante Altstadt Kettwigs bietet Ihnen neben den Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs auch renommierte Gastronomen, bei denen Sie nach einem anstrengenden Arbeitstag vor dem Alltag entfliehen können. Von der Ruhrbrücke aus bietet sich jedem ein beeindruckendes Bild über die Kettwiger Altstadt. Bei den kleinen Fachwerkhäuschen, die Sie von hier aus bewundern können, geht man davon aus, dass es sich um die wohl ältesten, bewohnten Häuser Nordrhein-Westfalens handelt. Der jüngste Stadtteil Essens hat aber in der vergangenen Zeit auch einen Wandel erlebt und viele junge Familien in ihren Bann gezogen, die hier ein neues Zuhause gesucht und gefunden haben. Sie finden hier viele Neubaugebiete und eine gute Versorgung an das öffentliche Bildungssystem. So sind hier viele Kindergärten, zwei Grundschulen, sowie zwei weiterführende Schulen, die sich großer Beliebtheit im ganzen Stadtgebiet erfreuen, anzutreffen.

Der Kettwiger Stausee und die schönen Radwege entlang der Ruhr erfreuen nicht nur Naturliebhaber.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergiebedarf

**232 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart

**gas**

Wesentlicher Energieträger

**GAS**

Baujahr (Energieausweis)

**2023**

Gültig bis

**18.08.2034**





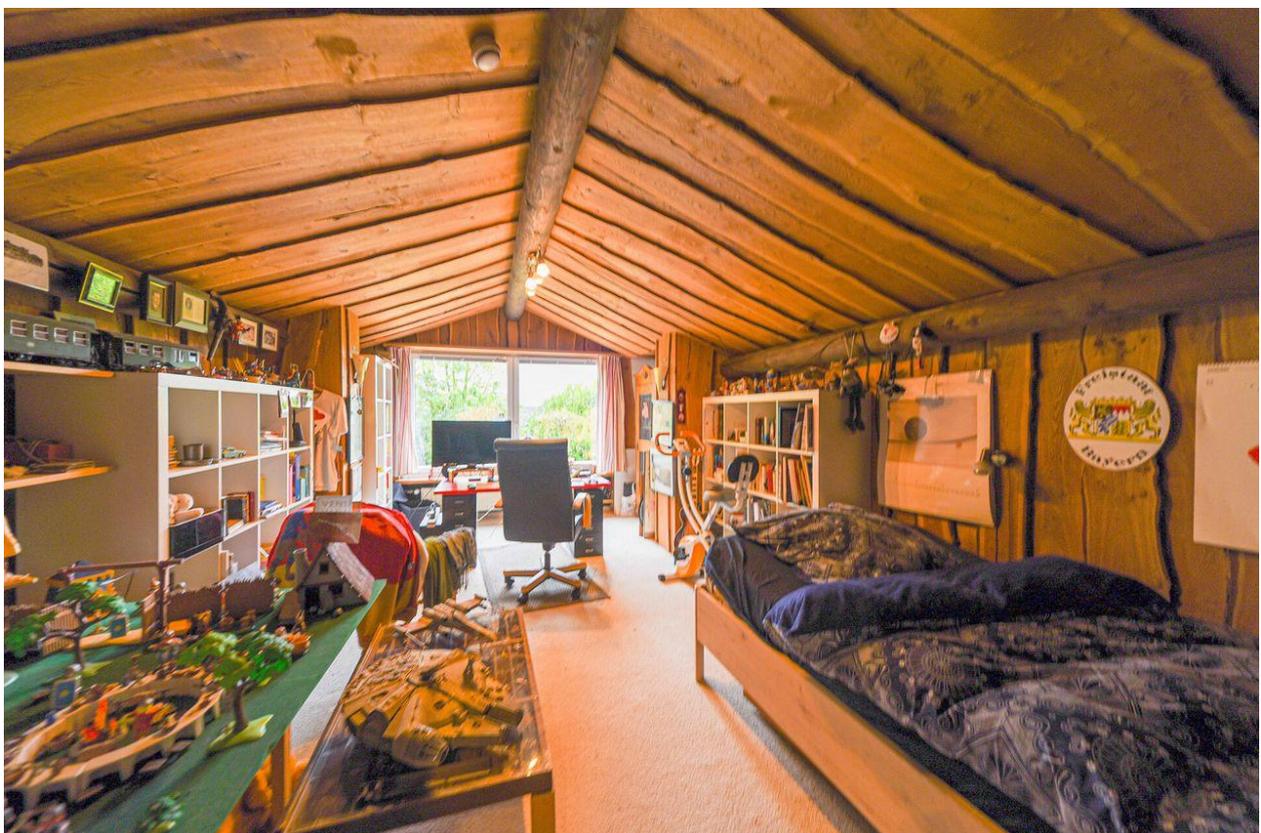
Außenansicht



Wohnzimmer mit Kamin EG



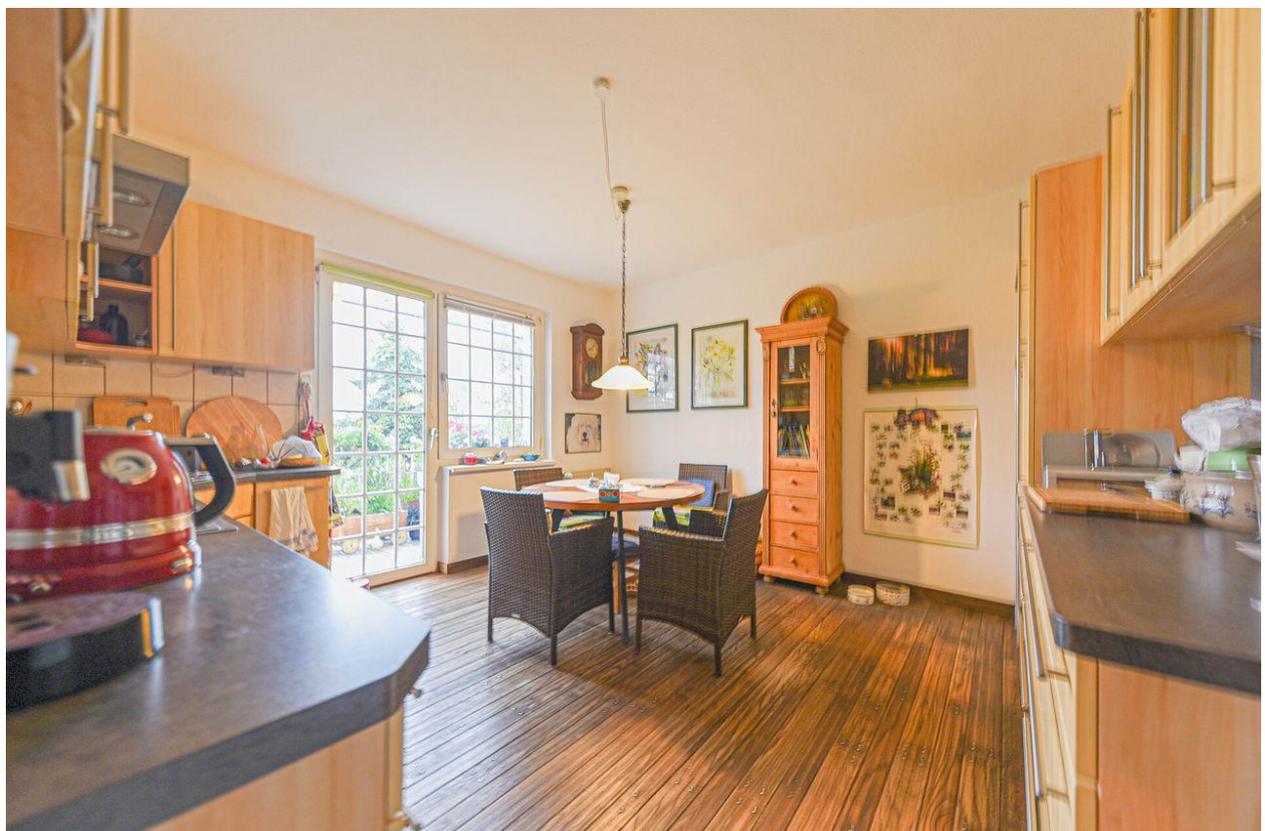
Küche EG



Holzvertäfelter Raum Souterrain



Balkon EG Wohnung



Küche 1.OG



Balkon 1. OG



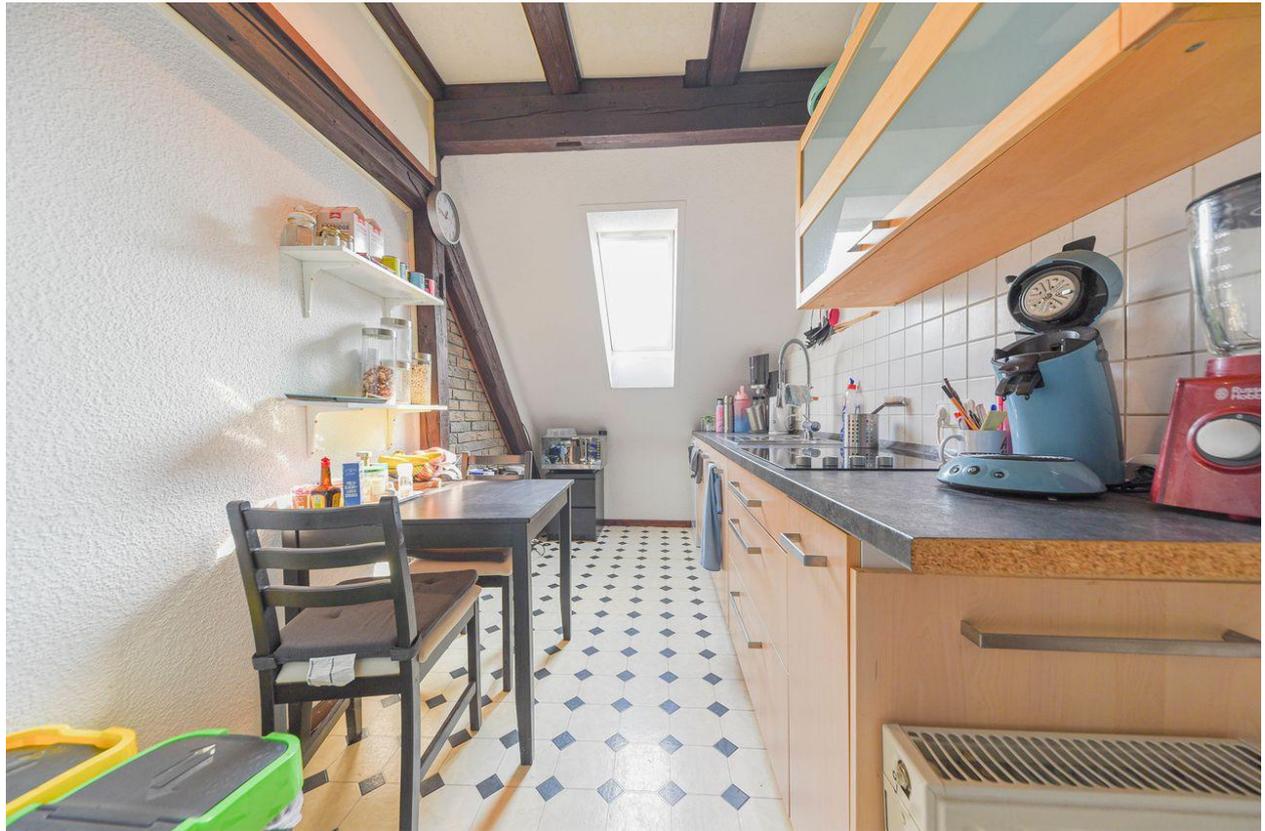
Wohnzimmer 1.OG



Wohnraum DG



DG Eingangsbereich



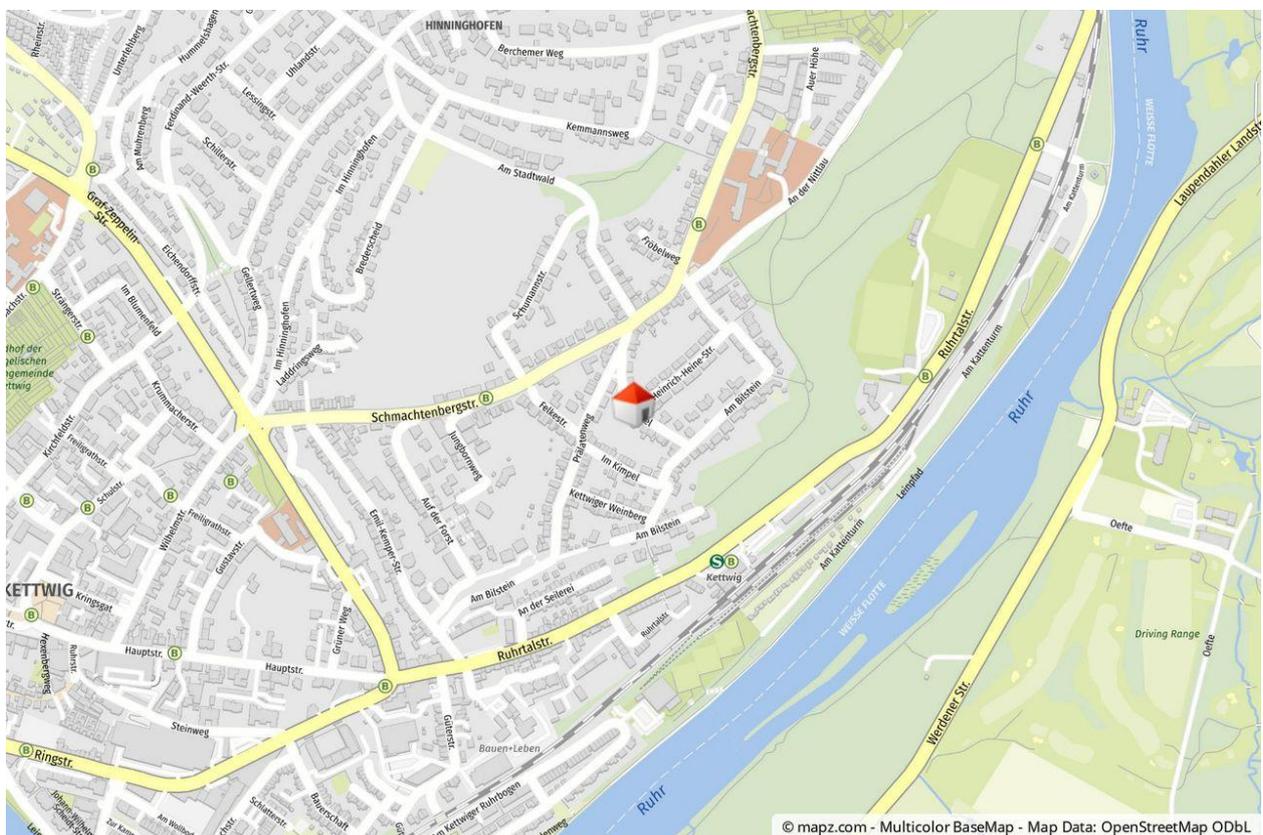
DG Küche



DG Schlafzimmer



DG Badezimmer



Geolizer Kartenausschnitt

## Kontakt

### **Hirschmann Immobilien GmbH**

Meisenburgstraße 169-173

45133 Essen

Telefon: +49 201 87424370

E-Mail: [heisingen@hirschmann-immobilien.de](mailto:heisingen@hirschmann-immobilien.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Frau Shary Veldhoen

### **Impressum**

[www.hirschmann-immobilien.de/impressum/](http://www.hirschmann-immobilien.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.hirschmann-immobilien.de](http://www.hirschmann-immobilien.de)

