



**Immobilien-Exposé**

**Aussichtreich leben!**

**Objekt-Nr.:**

**206561**

## Wohnung zur Miete

in 45219 Essen / Kettwig - Kettwig



## Details

Warmmiete

**1.090 €**

Nebenkosten

**320 €**

Heizkosten

**in Nebenkosten enthalten**

Kaution

**1.500 €**

Wohnfläche (ca.)

**80 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**2**

Lage im Objekt (Etage)

**5**

Anzahl Etagen

**11**

Anzahl Schlafzimmer

**1**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl Stellplätze

**1**

Anzahl separate WCs

**1**

Baujahr

**1974**

Stellplatzmiete

**70 €**

Stellplätze

**1**

Zustand

**gepflegt**

Unterkellert

**Ja**

Fahrstuhl

**Personen**

## Beschreibung

Diese charmante 2- Zimmer Wohnung befindet sich in der 5. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses und ist bequem mit dem Aufzug erreichbar.

Mit ca. 80 qm Wohnfläche, einer durchdachten Raumaufteilung mit viel Tageslicht und einem wunderschönen Ausblick, bietet sie ein ideales Zuhause für Singles oder Paare.

Schon beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine großzügige Diele mit Parkettboden, die nicht nur ausreichend Platz für eine Garderobe bietet, sondern auch Zugang zu allen Räumen ermöglicht.

Das Herzstück der Wohnung ist der große Wohn- und Essbereich. Von hier aus gelangt man direkt auf den nach Südwesten ausgerichteten Balkon mit Markise – der perfekte Ort, um die Sonne zu genießen und den Blick über die Umgebung schweifen zu lassen.

Vom Essbereich aus gelangt man direkt in die Küche, die mit einer Einbauküche ausgestattet ist – diese kann vom Vormieter gegen eine Abstandssumme übernommen werden. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett sowie weitere Möbel, zwei Fenster über Eck sorgen für viel Tageslicht.

Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, hier befindet sich auch der Waschmaschinenanschluss. Zusätzlich stehen den Bewohnern eine Gemeinschaftswaschküche mit Trockner zur Verfügung.

Ein separates Gäste-WC in dezentem Beige und ein Abstellraum bieten zusätzlichen Komfort. Das Haus verfügt über ein eigenes Schwimmbad und eine Sauna – ideal für Entspannung nach einem langen Tag.

Ein eigener PKW-Außenstellplatz rundet das Angebot ab.

Ein Hausmeisterservice übernimmt zuverlässig die Treppenhausreinigung und den Winterdienst, sodass Sie sich um nichts kümmern müssen.

Diese Wohnung ist ideal für Singles oder Paare, die eine helle gut geschnittene Wohnung mit schönem Ausblick in ruhiger Lage suchen.

Sie suchen eine schön geschnittene Wohnung im beliebten Essen - Kettwig? Dann kontaktieren Sie uns noch heute und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

## **Ausstattung**

- 2 Zimmer
- Großer Wohn- und Essbereich
- Balkon mit Markise
- Einbauküche möglich (gegen Abstand)
- Badezimmer mit Wanne
- Gäste WC
- Abstellraum, Keller
- Schwimmbad und Sauna im Haus

- 1 PKW Außenstellplatz zzgl. 70,- €,-
- Gemeinschaftswaschküche mit Trockenmöglichkeiten und Heißmangel
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum
- Hausmeisterservice

## 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. Das Team von Hirschmann Immobilien begleitet Sie bei der Suche nach einem geeigneten Zuhause. Wir haben für Sie ein großes Angebot an Wohnungen, schauen Sie auch auf unsere Homepage [www.hirschmann-immobilien.de](http://www.hirschmann-immobilien.de). Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gern. Zudem sind wir Ihr Partner und Profi für

den Verkauf Ihrer Immobilie. Nutzen Sie jetzt die Chance im überaus günstigen Immobilienmarkt und lassen Sie Ihre Immobilie durch unsere Experten kostenfrei einwerten.

Bitte haben Sie Verständnis, da

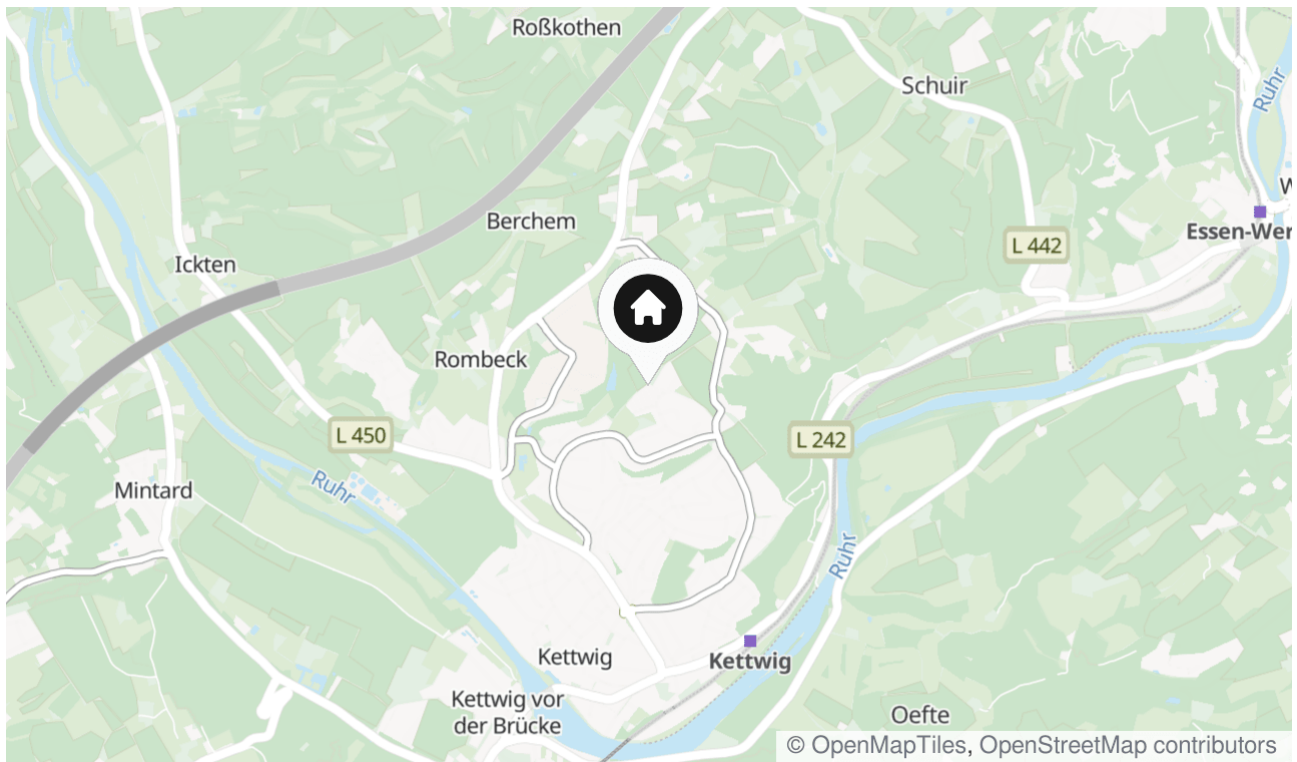
## Lage & Umgebung

45219 Essen / Kettwig - Kettwig

Kettwig ist der flächenmäßig größte Stadtteil Essens, spät eingemeindet hat dieser wunderschöne Stadtteil seinen eigenständigen Charakter beibehalten. Im Essener Süden gelegen, beherbergt Kettwig nicht nur den Axel-Springer-Verlag, der sich kaum merkbar in das von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägte Stadtbild einfügt, sondern ist auch weiterhin ein beliebtes Ausflugsziel. Die charmante Altstadt 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. Entfliehen Sie den Strapazen der Großstadt ohne auf seine Vorzüge verzichten zu müssen. Mit der guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, gelangen Sie sowohl mit Bus und Bahn, als auch mit dem eigenen Auto nach Essen oder Düsseldorf.





Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



## Energieausweis

Endenergieverbrauch

**178,90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart

**gas**

Wesentlicher Energieträger

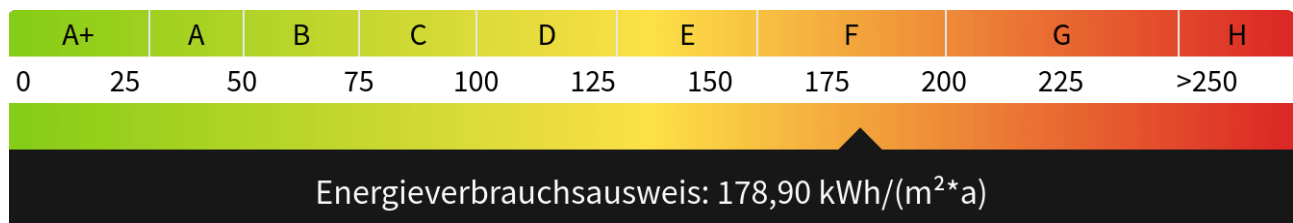
**GAS**

Baujahr (Energieausweis)

**2004**

Gültig bis

**15.12.2029**





Aussicht vom Balkon



Aussicht andere Seite





Schlafzimmer



Badezimmer



Schwimmbad im Haus



Sauna im Haus





Neben-/Hintereingang



Hausansicht

## Kontakt

### Hirschmann Immobilien GmbH

Meisenburgstr. 169-173

45133 Essen / Bredeney

Telefon: +49 (0) 201 8742437 20

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

### Ihr Ansprechpartner

Frau Ulrike Hornickel

### 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)

