

# Exposé

## Bungalow in Essen-Kettwig

**Ihr neues Zuhause: Zentral im Grünen mit Platz für Familie und Homeoffice**



Objekt-Nr. **OM-298475**

**Bungalow**

Verkauf: **495.000 €**

Mobil: 0175 5902317

45219 Essen-Kettwig  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	250,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	135,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	15,75 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Objekt ist ein Flachdachbungalow in unverbaubarer Hanglage nach Südwesten. Es liegt nur mit einer Wohnzimmerwand an das Nachbargebäude an und dadurch entsteht der Eindruck eines eigenen Hauses. Juristisch ist das Objekt Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft. Aufgrund der Hanglage besteht das Objekt aus zwei durch eine Wendeltreppe verbundene Etagen. Kinderzimmer oder Büro? Beides ist möglich. Das Objekt verfügt über mehrere Zimmer, die flexibel an Ihre Wünsche anpassbar sind.

Eine Treppe führt Sie durch den Vorgarten zum Eingangsbereich des Objektes in der oberen Etage. Diese hat circa 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Über den hellen Flur erreichen Sie geradeaus das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern in Süd-Ausrichtung. Von dort aus gelangen Sie zur großen Terrasse.

Vom Eingangsbereich nach links befindet sich ein Gästebad mit Dusche sowie ein Zimmer mit Blick auf den Vorgarten. Dieses wurde zuletzt als Büro genutzt. Zu Ihrer rechten Seite befindet sich neben dem Wohnzimmer die Küche, mit einer hochwertigen Nobilia-Einbauküche, ebenfalls mit Zugang zur Terrasse.

Über den Eingangsbereich nach rechts gelangen Sie über eine Wendeltreppe in die untere Etage. Gehen Sie auf der oberen Etage weiter, befindet sich zu Ihrer linken Seite ein großes Zimmer mit bodentiefen Fenstern. Von dort genießen Sie den Blick auf die Terrasse. Das Zimmer wurde zuletzt als Esszimmer genutzt.

Geradeaus befindet sich das Haupt-Bad mit hellen Fliesen, WC, Bidet und Badewanne inklusive Duscharmöglichkeit. Nach rechts führt Sie der Flur in ein weiteres Zimmer mit Blick auf den Vorgarten. Dieses wurde zuletzt als Schlafzimmer genutzt.

In die untere Etage führt Sie eine elegante Wendeltreppe aus Glas und Edelstahl in eine luftige, helle Diele. Auf dieser circa 50 m<sup>2</sup> großen Etage befinden sich zwei Zimmer. Zur linken befindet sich ein großes Zimmer mit Blick auf die untere Terrasse. Dieses Zimmer wurde zuletzt als Kinderzimmer genutzt. Geradeaus befinden sich ein Abstellraum mit Fenster sowie ein kleines Bad mit WC, ebenfalls mit Fenster. Zu Ihrer Rechten befindet sich ein Hausarbeitsraum, der zuletzt als Büro genutzt wurde. Dieser Raum hat eine Türe zur unteren Terrasse. An den Raum schließt ein Kellerraum für Waschmaschine, Trockner, etc. an.

Die obere Terrasse hat circa 30 m<sup>2</sup> und ist aufgrund der Lage nicht einsehbar. Die unverbaubare Ausrichtung nach Südwesten in Hanglage bietet eine freie sonnigen Sicht ins Grüne. Eine Steintreppe führt Sie durch den bunt bepflanzten Hang zur unteren Terrasse mit Garten. Hier finden Sie eine Wiese sowie bunte Blumenbeete mit winterfesten Stauden vor.

## Ausstattung

Das Haus ist in einem sehr guten Zustand. Die Besitzer haben immer wieder Sanierungen durchgeführt. So ist das Dach ist z. B. im Jahre 2018 nach dem KfW-80-Standard saniert worden. Im Zuge dessen erhielt das Gästebad eine neue, elektrische Velux Dachkuppel mit Regensensor und Zeitsteuerung.

Die Bodenfliesen in den Fluren und Bädern sind von Villeroy & Boch und weiß-grau marmoriert. Durch die hellen Fliesen, großen Süd-Fensterflächen und die Haustür mit Glaseinsatz wirkt das Haus sehr hell und freundlich.

Die Fenster sind alle erneuert und mindestens doppelt verglast, die nach Norden liegenden sogar dreifach verglast. Die Fenster haben alle ausgeschäumte Aluminiumrolläden. Fensterbänder mit bis zu acht Pilzkopfverriegelungen erhöhen die Sicherheit weiterhin. Alle Fenster haben abschließbare ABUS-Fenstergriffe oder andere hochwertige Sicherungen. Die Haustür ist modern-elegant mit Glaseinsatz und wärme gedämmt.

Die elektrische Fußboden-Nachtspeicherheizung ist zukunftssicher.

Zum Haus gehört als Kellerersatz und für Gartengeräte ein großer Schuppen.

Auf beiden Terrassen sind teflonbeschichtete, wetterfeste Markisen installiert, auf der oberen Terrasse zusätzlich noch ein ausziehbarer Windschott.

Für den Fernsehempfang ist das Haus mit einer Satellitenschüssel ausgestattet, die sowohl im Wohnzimmer (2x), Kinderzimmer unten und Hausarbeitsraum Anschlüsse für Receiver bereitstellt.

Laut Beschluss der Eigentümerversammlung ist ein Nachrüsten von Solarpanelen auf dem Dach erlaubt, nach Rücksprache mit den unmittelbaren Nachbarn.

Die Telekom plant den Glasfaser Anschluss bis Ende September 2024, bis dahin sind 250 Mbit/s VDSL verfügbar.

Für Ihr Auto steht Ihnen eine Einzelgarage (im Preis inbegriffen) mit Wallbox zur Verfügung. In der Garage ist auch eine normale Steckdose, zum Beispiel für E-Bikes. Vor der Garage kann ein zweites Fahrzeug geparkt werden.

**Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Kettwig ist der südlichste Ortsteil von Essen und liegt an der Ruhr. Ein breiter Grüngürtel trennt den Ortsteil von der Großstadt, dadurch hat Kettwig den Charakter einer Kleinstadt. Der Ortsteil bietet ein angenehmes, sicheres und ruhiges Wohnumfeld. Aufgrund seiner mittelalterlichen Altstadt und dem Stausee ist Kettwig ein beliebtes Ausflugsziel.

In der Altstadt, und damit fußläufig erreichbar, befinden sich kleine Geschäfte, drei Supermärkte, ein Drogeriemarkt und Ärzte aller Fachrichtungen. Ein weiterer Supermarkt, Diskounter und mehrere Fitnessstudios befinden sich auf der anderen Ruhr Seite. Auf dem Wochenmarkt und bei den vielen Bäckern können Sie zudem frisch und fußläufig einkaufen.

Ebenfalls fußläufig erreichbar sind mehrere Kitas, zwei Grundschulen, eine Realschule, ein Gymnasium, die Musikschule, die Stadtbibliothek und das Kettwiger Hallen- und Freibad. Die Fußball- bzw. Sportplätze in Kettwig und Mülheim-Mintard sind gut erreichbar mit dem Fahrrad oder dem Bus.

Nahverkehr gibt es an der sehr nahe gelegenen Haltestelle „Brederbachstraße“ in alle Richtungen. Die Busse bringen Sie zur S-Bahn (S6 zum Essener Hbf. oder nach Düsseldorf/Köln) und weiter nach Essen Werden/Heidhausen. In die andere Richtung können Sie bis Essen Rüttenscheid oder nach Mülheim an der Ruhr fahren, ohne umzusteigen.

Durch die nahegelegene Autobahnauffahrt der A52 ist man auch schnell in den anderen Städten im Umkreis oder in 20 Minuten am Düsseldorfer Flughafen.

In einer Viertelstunde ist man zu Fuß am Kettwiger Stausee oder im Kettwiger Stadtwald. Ideal auch für Radfahrer und Jogger.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	108,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Südansicht

# Exposé - Galerie



Obere Terrasse bewohnt



Blick von der Terrasse

# Exposé - Galerie



Treppe zur oberen Terrasse



Blick von der oberen Terrasse

# Exposé - Galerie



Obere Terrasse



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche



Küche



# Exposé - Galerie



Kinder-/Arbeitszimmer oben

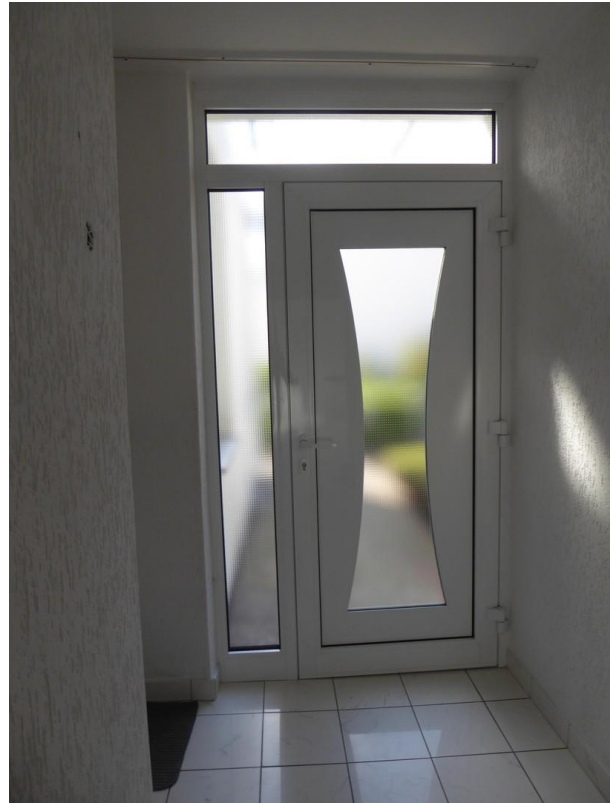


Kinder-/Arbeitszimmer oben

# Exposé - Galerie



Gästebad oben



Eingangstür mit Diele



Ehemaliges Esszimmer

# Exposé - Galerie



Ehemaliges Esszimmer



Ehemaliges Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Ehemaliges Schlafzimmer



Großes Bad oben



Großes Bad oben

# Exposé - Galerie



Obere Diele



Obere Diele



Wendeltreppe von oben

# Exposé - Galerie



Wendeltreppe Edelstahl/Glas



Vorratsraum

# Exposé - Galerie



Kleines WC unten



Kinder-/Arbeitszimmer unten

# Exposé - Galerie



Kinder-/Arbeitszimmer unten



Hausarbeits-/Arbeitszimmer



# Exposé - Galerie

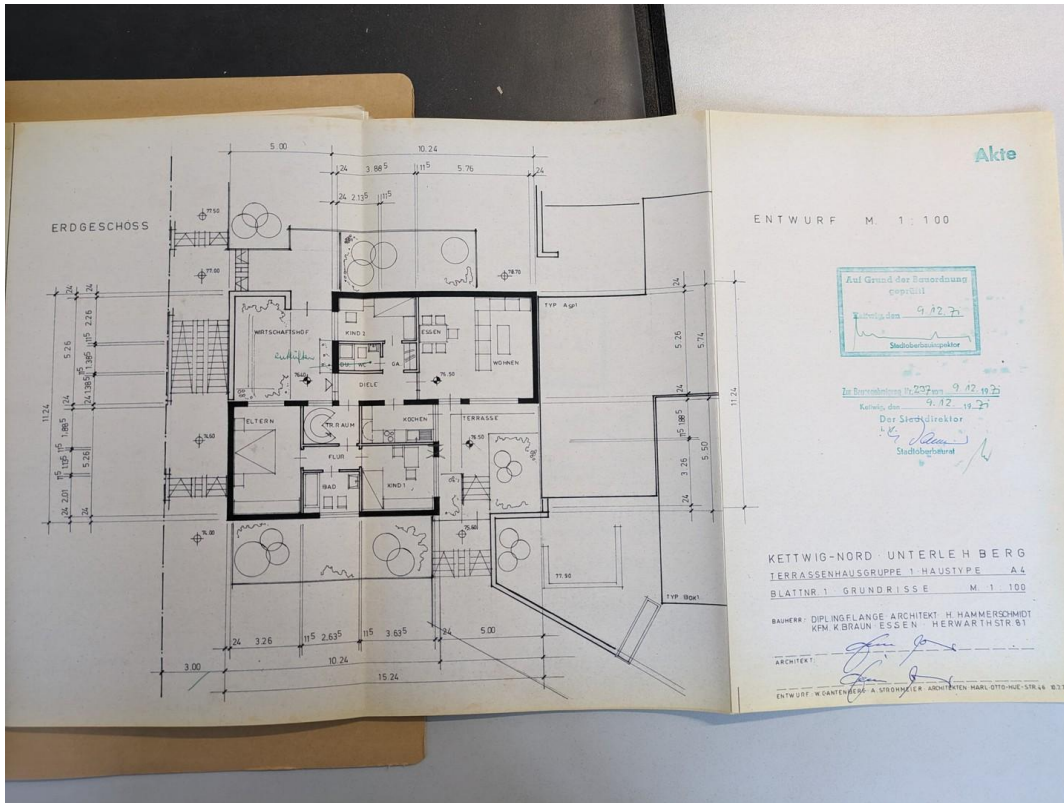


Hausarbeitsraum/Arbeitszimmer

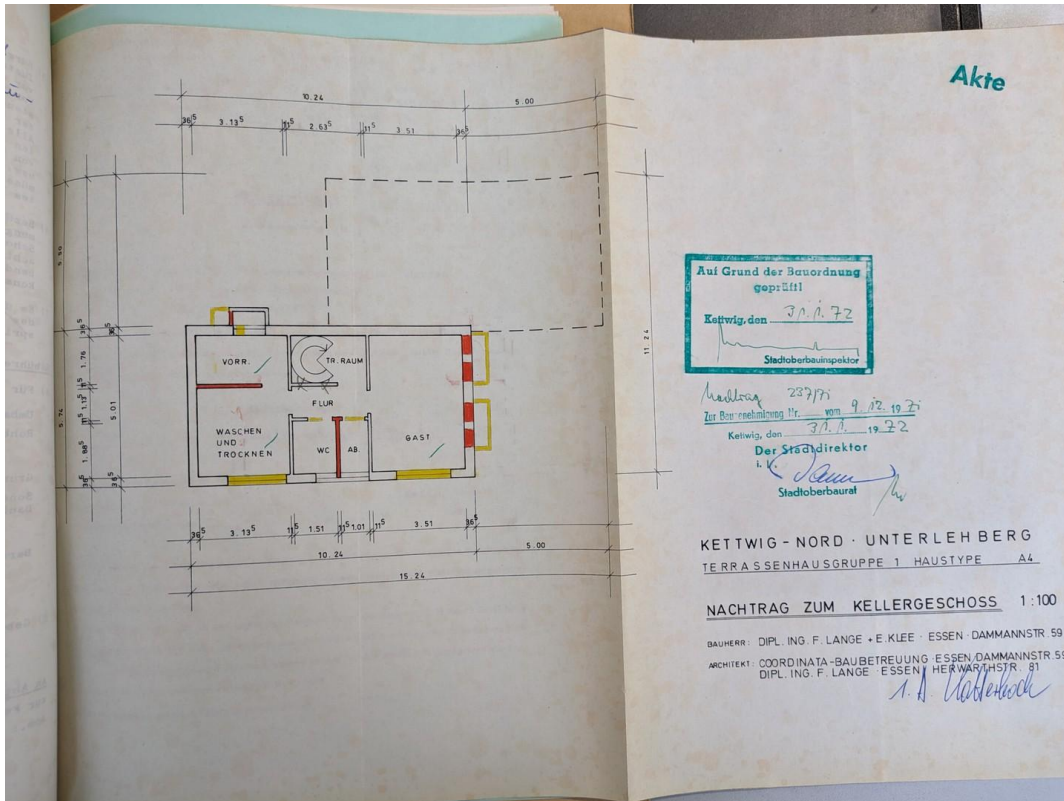


Großer Schuppen

# Exposé - Grundrisse



Grundriss obere Etage



Grundriss untere Etage

# Exposé - Grundrisse

## Bemerkung zu den Grundrissen:

- Im Kinderzimmer im Gartengeschoss sind rechts KEINE Kellerfenster.
- Die Außenanlagen sind nicht so wie in den Plänen.
- Die Terrasse ist deutlich größer und die Treppen zum Haus sind deutlich kürzer.

# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Wohnflächenberechnung

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

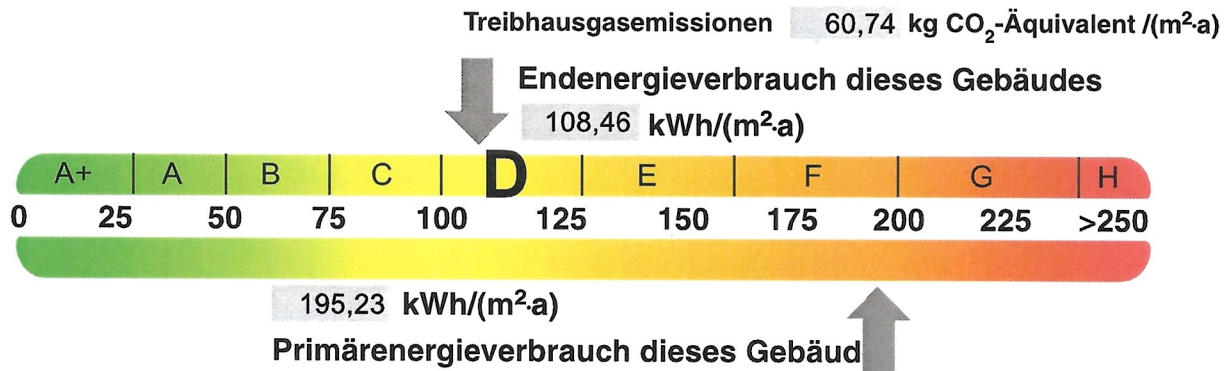
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: NW-2023-004808116

3

## Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

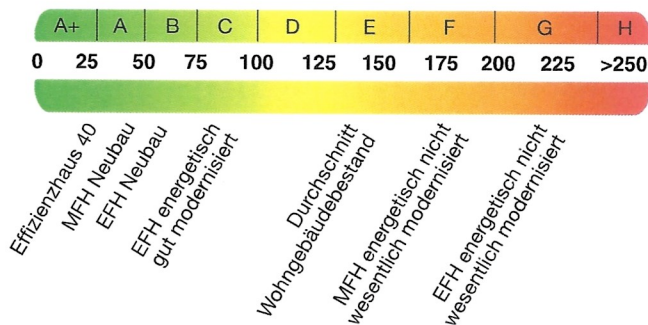
108,46 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
12.12.2019	11.12.2020	Strom netzbezogen	1,8	13078		13078	1,31
12.12.2020	11.12.2021	Strom netzbezogen	1,8	14275		14275	1,14
12.12.2021	11.12.2022	Strom netzbezogen	1,8	13607		13607	1,31
12.12.2019	11.12.2022	Warmwasserzuschlag	1,8	11583	11583		

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{N}$ ) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# Dipl. Ing. Georg Wolf, Architekt AKNW

Karlstr. 36 - 45329 Essen  
 Fon: 0201 351831  
 e-mail: wolf.essen@t-online.de

## Wohnflächenberechnung nach Wohnflächenverordnung WoFlV

Stand Dezember 2003

Bauvorhaben / Objekt: Einfamilienwohnhaus  
 Ort / Straße / Haus - Nr.: 45219 Essen - Kettwig, Erfstr. 48  
 Bauherr / Eigentümer: Kornelia und Hans - Werner Lohmann

Die baurechtlichen Genehmigungen  
 wurden nicht geprüft!

Raum	Länge -A-	Länge -B-	Faktor	Länge	Breite	Faktor	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
<b>Erdgeschoss</b>								
Diele und Flur	3,935		1,00	3,935	1,325	1,00	5,21	
	2,190		1,00	2,190	1,015	1,00	2,22	
	0,860		1,00	0,860	0,150	1,00	0,13	
	2,845		1,00	2,845	1,100	1,00	3,13	
							<b>10,70</b>	
Wohnen	5,535		1,00	5,535	5,085	1,00	28,15	28,15
Garderobe	1,490		1,00	1,490	1,345	1,00	2,00	2,00
Kind 2	3,940		1,00	3,940	2,155	1,00	8,49	8,49
Gäste WC	2,280		1,00	2,280	1,330	1,00	3,03	3,03
Küche	3,340		1,00	3,340	1,885	1,00	6,30	6,30
Kind 1	3,110		1,00	3,110	3,870	1,00	12,04	12,04
Bad / WC	2,810		1,00	2,810	1,830	1,00	5,14	5,14
Schlafzimmer	3,110		1,00	3,110	5,120	1,00	15,92	15,92

Raum	Länge-A-	Länge-B-	Faktor	Länge	Breite	Faktor	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Terrasse	4,970		1,00	4,970	5,035	0,50	12,51	12,51
<b>Summe Erdgeschoss</b>								<b>104,28</b>
<b>Gartengeschoss</b>								
Diele	2,990		1,00	2,990	2,855	1,00	8,54	
	0,940	1,460	0,50	1,200	0,900	-1,00	-1,08	
	2,320		1,00	2,320	0,250	-0,50	-0,29	
							7,17	7,17
Gästezimmer	3,230		1,00	3,230	4,980	1,00	16,09	16,09
Abstellraum	1,120		1,00	1,120	1,865	1,00	2,09	2,09
Gäste WC	1,830		1,00	1,830	1,580	1,00	2,89	2,89
Terrasse	2,000		1,00	2,000	4,000	0,25	2,00	2,00
<b>Summe Gartengeschoss</b>								<b>30,23</b>
<b>Zusammenstellung</b>								
Erdgeschoss								104,28
Gartengeschoss								30,23
<b>Wohnfläche</b>								<b>134,51</b>
				Essen, den 06.11.2023				
						Georg Wolf		
						Architekt AKNW		
						Karlstr 36, 45329 Essen		



