

# Exposé

## Wohnung in Essen-Kettwig

### Lichtdurchflutete, barrierearm renovierte und moderne 2,5-Zimmer-Wohnung



Objekt-Nr. **OM-305183**

### Wohnung

Verkauf: **219.000 €**

Ansprechpartner:  
A. & S. Bettermann ImmoAssets GmbH

Rheinstraße 163  
45219 Essen-Kettwig  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	sofort
Zimmer	2,50	Zustand	renoviert
Wohnfläche	67,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Sonstiges
Energieträger	Strom		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle und geräumige 2,5-Zimmer-Wohnung im 1. OG eines äußerst gepflegten Mehrfamilienhauses mit saniertem Aufzug und guter Wohngemeinschaft kann ab sofort ohne Maklerkosten erworben werden.

Die Wohnung verfügt über ein ca. 21 qm großes, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit großer Fensterfront und Zugang zur ca. 4 qm großen Loggia mit Westausrichtung. Auf der Loggia kann die Abendsonne Kettwigs genossen werden. Das Wohnzimmer besticht durch einen geradlinigen und zeitlosen Schnitt, der viel Platz bietet. Durch die große Fensterfront gelangt zu jeder Tageszeit viel Licht in die Wohnung, so dass eine angenehme und warme Wohnatmosphäre vorherrscht.

Das Wohnzimmer kann ebenso wie die halboffen gestaltete Küche vom Flur erreicht werden. An die Küche schließt sich ein Essbereich an, der genügend Platz für einen schönen Esstisch bietet sowie zum Verweilen und Essen in guter Gesellschaft einlädt. Ein Durchgang zwischen Küche und Essbereich schafft eine direkte Verbindung zum Wohnzimmer, so dass ein offenes und gemeinschaftliches Wohngefühl geschaffen wird.

Über den Flur sind außerdem das komplett renovierte Badezimmer, ein geräumiger Abstellraum sowie das Schlafzimmer zu erreichen.

Das Badezimmer besticht, neben den weiteren sanitären Anlagen von namenhaften Markenherstellern, durch eine neu gestaltete, sehr großzügige Dusche mit Echtglasabtrennung und niedrigem Eintritt.

Der ca. 2 qm große Abstellraum bietet die Gelegenheit, Waschmaschine und Trockner darin platzsparend aufzustellen, wobei der Raum auch dann noch genügend Staufläche für sämtliche weiteren alltäglichen Haushaltsutensilien bietet.

Das Schlafzimmer der angebotenen Wohnung ist ca. 15 qm groß. Durch ein großes Doppelfenster gelangt auch hier viel Licht in das Zimmer, so dass hier ebenso wie im Wohnzimmer ein angenehmes und warmes Wohlfühlklima vorherrscht.

Sämtliche Fenster der Wohnung weisen Isolierverglasung und Kunststoffrahmen auf. Das Mehrfamilienhaus hat insgesamt eine gute Energieeffizienz, die durch die neu verbauten IR-Heizplatten positiv komplementiert wird.

Zudem kann zum Betrieb der angebotenen Wohnung nach Wunsch ganz auf fossile Energieträger verzichtet werden, da weder Gas noch Öl zur Wärmeerzeugung eingesetzt werden.

Im gepflegten Keller gibt es ein eigenes Kellerabteil, welches zusätzliche Stau- und Lagermöglichkeiten bietet. Darüber hinaus befindet sich im Keller ein Fahrradraum, in dem Fahrräder sicher aufbewahrt werden können.

Es besteht darüber hinaus die Möglichkeit, über die Hausgemeinschaft einen PKW-Stellplatz auf dem Grundstück anzumieten.

## Ausstattung

Die angebotene Wohnung ist 2023 und 2024 umfassend renoviert worden. Hierbei wurden vor allem auch die relevanten Versorgungseinrichtungen der Wohnung erneuert, d.h. sämtliche Wasserzu- und ableitungen, die gesamte Elektrik der Wohnung sowie auch die Heizungen.

Die Wohnung verfügt über moderne IR-Heizplatten in den Wohn- und Schlafräumen, die eine angenehme Wärmeversorgung gewährleisten und gleichzeitig individuell sowie präzise auf das jeweilige Heizverhalten abgestimmt werden können.

Gemeinsam mit dem zeitlosen und modernen Schnitt der angebotenen Wohnung ergibt sich zusammen mit den durchgeführten Modernisierungen und Renovierungen ein neubau-ähnlicher Wohncharakter in einem äußerst gepflegten, hochwertig errichtetem sowie zeitbeständigem Mehrfamilienhaus.

Die Wohnung ist barrierearm und möglichst ebenerdig gestaltet. In den Zimmern sind hochwertige Echtholzlaminateböden verlegt. Im Küchenbereich sowie im Badezimmer sind

hochwertige italienische Fliesen verlegt. Das Badezimmer ist komplett renoviert worden und verfügt, nebst den üblichen sanitären Anlagen, über eine großzügige, barrierearme Dusche.

Auf der Loggia mit Westausrichtung kann die Abendsonne Kettwigs genossen werden.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Das Mehrfamilienhaus, in dem sich die angebotene Wohnung befindet, liegt in Essens guter Lage „Kettwig auf der Höhe“ des beliebten und grünen Stadtteils Kettwig im Südwesten der Stadt direkt an der Ruhr. Die nächstgelegenen Einrichtungen des täglichen Bedarfs lassen sich innerhalb ca. 1 km erreichen. Größere Supermärkte und Drogerien, Apotheken, Ärzte und sowie vielzählige Restaurants und Cafés finden sich im historischen Zentrum Kettwigs, das ca. 3 Fahrminuten mit dem Auto bzw. 10 Fahrminuten mit dem Rad entfernt ist.

Unmittelbar vor dem Mehrfamilienhaus, in dem sich die angebotene Wohnung befindet, ist auch die nächste Bushaltestelle mit direkter Anbindung an die S-Bahn Kettwig bzw. die Essener Innenstadt und den beliebten Szenestadtteil Rüttenscheid gelegen. Ebenfalls ist eine gute Anbindung an die Autobahn A52 gegeben.

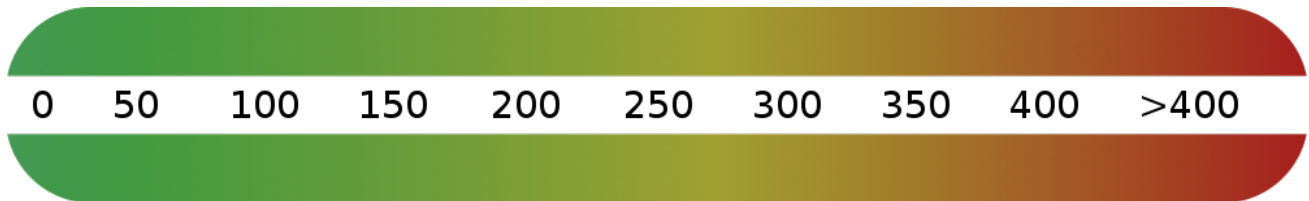
Von der Wohnung aus gelangt man innerhalb kurzer Distanzen ins Grüne, etwa in den Stadtwald Kettwigs oder die ländlich fast anmutende Gegend um den Schuirbach.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	108,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



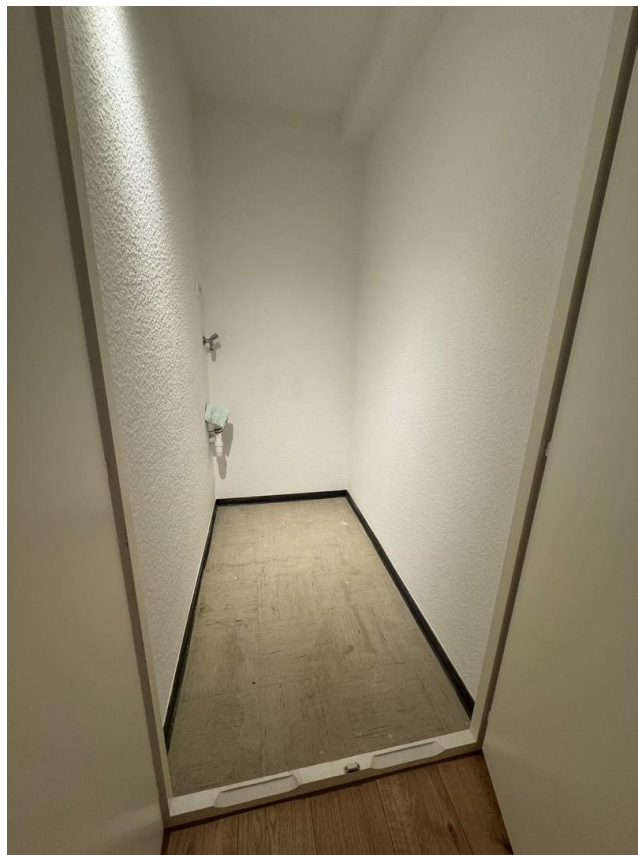
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

