Essen / Kettwig

Zwei Häuser unter einem Dach Außergewöhnliches Architektur- und Wohnkonzept

Objektnummer: 26029027



KAUFPREIS: 1.500.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 293 m^2 • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 525 m^2

Objektnummer: 26029027 - 45219 Essen / Kettwig

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26029027 - 45219 Essen / Kettwig

Auf einen Blick

Objektnummer	26029027
Wohnfläche	ca. 293 m²
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	2009
Stellplatz	3 x Garage

Kaufpreis	1.500.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 101 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26029027 - 45219 Essen / Kettwig

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	77.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	15.07.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2009

Objektnummer: 26029027 - 45219 Essen / Kettwig

Die Immobilie





Objektnummer: 26029027 - 45219 Essen / Kettwig

Die Immobilie





Objektnummer: 26029027 - 45219 Essen / Kettwig

Die Immobilie





Objektnummer: 26029027 - 45219 Essen / Kettwig

Die Immobilie





Objektnummer: 26029027 - 45219 Essen / Kettwig

Die Immobilie





Objektnummer: 26029027 - 45219 Essen / Kettwig

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26029027 - 45219 Essen / Kettwig

Ein erster Eindruck

Zwei Häuser unter einem Dach – ein außergewöhnliches Wohnkonzept, das architektonische Individualität mit den vielfältigen Möglichkeiten modernen Zusammenlebens verbindet.

In einer attraktiven Wohnlage von Essen-Kettwig präsentiert sich dieses im Jahr 2009 errichtete Anwesen als außergewöhnliches Zweifamilienhaus, das sich bewusst von klassischen Wohnkonzepten abhebt. Bereits die moderne, kubische Architektur mit ihren klaren Linien, großzügigen Fensterflächen und der spannenden Gebäudegestaltung vermittelt einen besonderen Anspruch an Ästhetik und Wohnqualität.
Doch die eigentliche Besonderheit offenbart sich im Inneren: die Immobilie vereint zwei eigenständig konzipierte Wohnhäuser unter einem gemeinsamen Dach. Beide Wohneinheiten verfügen über einen separaten Zugang und erstrecken sich über mehrere Geschosse. Ein durchdachtes Konzept, das Nähe ermöglicht, ohne auf Individualität und Privatsphäre zu verzichten.
Zwei eigenständige Wohnwelten – ein harmonisches Gesamtkonzept.
Die in Splitlevel-Bauweise gestaltete größere Wohneinheit begeistert mit einem großzügigen, lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, der durch seine weitläufige Gestaltung und die großflächigen Verglasungen eine besondere Wohnatmosphäre schafft. Der direkte Zugang zur Terrasse und zum Garten verbindet Innen- und Außenbereich auf harmonische Weise.
Die Küche ist auf einer Ebene als eigenständiger Bereich angeordnet und bietet zugleich eine angenehme Verbindung zum gemeinschaftlichen Wohnen. Angrenzend befinden sich hier auch ein praktischer Hauswirtschaftsraum, das Gäste-WC und die Garderobe.
Auf der nächsten Ebene befinden sich zwei Kinderzimmer, ein Kinder-Duschbad und ein Gäste-/Arbeitszimmer. Auf der obersten Ebene befindet sich das Schlafzimmer mit Bad en Suite. Im Untergeschoss ergänzen ein großzügiges Gäste-/Arbeitszimmer sowie ein Heizungs-/Abstellraum das Platzangebot. Die Räumlichkeiten schaffen ideale Voraussetzungen für ein anspruchsvolles Familienleben.
Auch die zweite Wohneinheit überzeugt mit einem eigenständigen, über mehrere Ebenen angelegten Wohnkonzept. Im Erdgeschoss befinden sich ein Wohn- und Essbereich, eine Küche sowie ein Gäste-WC. Das Obergeschoss bietet zwei individuell nutzbare Zimmer und ein Badezimmer. Ein Hobbyraum, ein Hauswirtschaftsraum und ein Abstellraum im Untergeschoss erweitern die Nutzungsmöglichkeiten.
Die Aufteilung beider Einheiten schafft eine seltene Kombination aus räumlicher Nähe und persönlicher Unabhängigkeit.

Gemeinsam leben und dennoch individuell wohnen.

Ob mehrere Generationen einer Familie, Eltern mit erwachsenen Kindern oder die Verbindung von Eigennutzung und Vermietung – dieses Anwesen eröffnet unterschiedliche Perspektiven für individuelle Lebensentwürfe.
Dabei überzeugt nicht nur das Raumangebot von insgesamt rund 293 m² Wohnfläche - aufgeteilt in rund 197 m² in der größeren Einheit und rund 96 m² in der kleineren Einheit - sondern vor allem die besondere Qualität der architektonischen Planung.
Die ansprechend gestalteten Terrassen- und Gartenbereiche schaffen zusätzliche Lebensräume im Freien.
Eine gehobene Ausstattung, Fußbodenheizung und eine großzügige Garage mit drei Stellplätzen unterstreichen den Wohnkomfort.

Auch die Lage in Essen-Kettwig bietet beste Voraussetzungen für eine hohe Lebensqualität. Die charmante historische Altstadt, die Nähe zur Ruhr und die gute Erreichbarkeit von Essen und Düsseldorf machen diesen Standort gleichermaßen attraktiv für Familien und anspruchsvolle Berufstätige.
Ein Haus, das verbindet, ohne einzuengen. Zwei eigenständige Wohnwelten, vereint in einer außergewöhnlichen Architektur.

Haben Sie Fragen, einen Besichtigungswunsch oder können wir Ihnen bei der Finanzierung behilflich sein, melden Sie sich sehr gerne.

Objektnummer: 26029027 - 45219 Essen / Kettwig

Ausstattung und Details

- Splitlevel-Bauweise auf sechs Ebenen in der größeren Einheit
- Klassiche Geschossaufteilung auf drei Ebenen in der kleineren Einheit
- Zwei separate Hauseingänge
- Drei Garagestellplätze mit elektrischen Rolltoren und Zugang zu den Häusern
- Wärmedämmverbundsystem
- Flachdach mit Lichtkuppeln
- Doppelverglaste Holzfenster mit elektrischen Raffstores
- Fenster mit Sicherheitsbeschlägen und Sicherheitsglas im Erdgeschoss
- Bodentiefe Eckfenster, teilweise mit Edelstahl-Geländern
- Innenwände glatt verputzt, mit Malervlies versehen und gestrichen
- Deckenhöhe im Erdgeschoss und Obergeschoss ca. 2,70 m und ca. 2,75 m
- Bauwerk Parkett, Räuchereiche in der größeren Einheit, Eiche natur in der kleineren Einheit
- Bad-Keramik von Duravit und Bette, Armaturen von Treos und Grohe
- Schalterprogramm Gira E2, Alu silber in der größeren Einheit, Weiß in der kleineren Einheit
- Glasfaseranschluss, LAN-Anschlüsse in allen Wohn- und Schlafräumen
- Dezent integrierte Deckeneinbaustrahler
- Treppenstufenbeleuchtung in der größeren Einheit
- Vaillant Gas-Zentralheizung mit Fußbodenheizung, Handtuchheizkörpern und Heizkörpern im Keller und in der Garage

Objektnummer: 26029027 - 45219 Essen / Kettwig

Alles zum Standort

Ruhiges Wohnen in attraktiver Lage von Essen-Kettwig

Diese Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Essen-Kettwig. Der beliebte Stadtteil im Essener Süden verbindet auf besondere Weise naturnahes Wohnen, historischen Charme und eine ausgezeichnete Anbindung an die umliegenden Städte.

Die historische Kettwiger Altstadt mit ihren liebevoll restaurierten Fachwerkhäusern, kleinen Geschäften, Cafés und Restaurants sowie die Ruhr und ihre weitläufigen Grün- und Erholungsflächen sind schnell erreichbar. Spazier-, Wander- und Radwege entlang der Ruhr und durch die umliegende Landschaft bieten einen hohen Freizeitwert und machen Kettwig zu einer der reizvollsten Wohnlagen im Essener Süden.

Besonders komfortabel ist die sehr gute Infrastruktur der unmittelbaren Umgebung. Der S-Bahnhof Kettwig befindet sich nur rund 300 Meter entfernt und ist bequem zu Fuß erreichbar. Von hier bietet die S6 direkte Verbindungen in Richtung Essen und Düsseldorf. Auch eine Bushaltestelle liegt mit rund 200 Metern Entfernung praktisch vor der Haustür.
Familien profitieren zudem von einem guten Bildungsangebot. Die Schmachtenbergschule als Grundschule befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt. Darüber hinaus verfügt Kettwig unter anderem über die Realschule Kettwig und das Theodor-Heuss-Gymnasium. Auch verschiedene Kindertagesstätten befinden sich im Stadtteil.
Geschäfte für den täglichen Bedarf, Bäckereien und eine Apotheke sind ebenfalls schnell erreichbar; ein Supermarkt befindet sich beispielsweise in rund 600 Metern Entfernung.
Ein weiterer Pluspunkt ist die verkehrsgünstige Lage zwischen Essen und Düsseldorf. Über die umliegenden Verkehrsachsen sind neben der Essener Innenstadt auch Ratingen, Mülheim an der Ruhr sowie Düsseldorf gut erreichbar. Gleichzeitig bietet die S6 eine attraktive Alternative zum Auto und verbindet Kettwig direkt mit Essen und Düsseldorf.

Damit vereint die Lage auf angenehme Weise Ruhe und Naturnähe mit kurzen Wegen, einer guten Infrastruktur und einer hervorragenden regionalen Anbindung – ideale Voraussetzungen für alle, die hohe Wohn- und Freizeitqualität schätzen.

Objektnummer: 26029027 - 45219 Essen / Kettwig

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Frank Kups

Rüttenscheider Straße 160, 45131 Essen / Rüttenscheid
Tel.: +49 201 - 87 42 40 0
E-Mail: essen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com