



Immobilien-Exposé

***** EINZIGARTIGES VILLENANWESEN MIT
ATEMBERAUBENDEM GRUNDSTÜCK IM
ESSENER SÜDEN *****

Objekt-Nr.:

6182

Haus zum Kauf

in 45239 Essen / Werden



Details

Einliegerwohnung vorhanden

Kamin

Kabel/Sat-TV

Haustiere erlaubt

Käuferprovision zzgl. USt.

2,38

Wohnfläche (ca.)

490 m²

Zimmer

12

Nutzfläche (ca.)

270 m²

Grundstück (ca.)

14.058 m²

Kategorie

Luxus

Anzahl Etagen

2

Anzahl Schlafzimmer

5

Anzahl Badezimmer

3

Anzahl Stellplätze

5

Anzahl separate WCs

2

Anzahl Balkone

2

Anzahl Terrassen

3

Baujahr

1913

Stellplatzmiete

0 €

Stellplätze

3

Stellplatzmiete (Garage)

0 €

Garagenanzahl

2

Zustand

neuwertig

Bauweise

Massiv

Unterkellert

Ja

Küche

Einbauküche

Boden

Fliesen, Parkett, Kunststoff

Beschreibung

Diese einzigartige Villa bietet sowohl mondänes und exklusives Wohnen, als auch eine einzigartige Erholungsmöglichkeit durch die grüne und ruhige Lage, direkt am Kettwiger Stadtwald.

Eine solche Kombination macht diese Villa , welche auf einem rund 14.000 qm eignen Grundstück erbaut wurde, zu einer absoluten Rarität und Juwel.

Es gehört sicherlich zu den schönsten Wohnimmobilien in Essen.

Im Souterrain befindet sich eine 70 qm Einliegerwohnung, die mit einem eigenen Eingang und Terrasse für Wohnen und Arbeiten genutzt werden kann. Sie besteht aus Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Diele, Bad, Garderobe.

Die Wohnung wurde 2022 vollständig modernisiert.

Im Erdgeschoss des Haupthauses erwartet Sie im Stil alter Herrenhäuser ein repräsentativer Eingangsbereich. Hier finden Sie zwei weitere Zimmer sowie einen überdachten Balkon. Die ca. 40 qm große Küche mit Kamin und angrenzendem Essbereich ermöglicht es Ihnen in den schönen Garten zu schauen. Angrenzend erwartet Sie das ca. 60 qm Wohnzimmer mit Kamin mit zusätzlichen Essbereich sowie das Herrenzimmer mit Billardtisch.

Über die großzügige Holzterasse mit rotem Teppich ausgelegt kommen Sie in das Obergeschoss. Hier finden Sie zwei Kinderzimmer mit eigenem Bad, ein großes Arbeitszimmer mit Einbauschränken sowie den Elternbereich mit Schlafzimmer, Ankleide und Badbereich.

Im Dachgeschoss befindet sich der Wasch- und Trockenraum und weitere zu Wohnzwecken ausgebaute Zimmer.

Das Highlight des Hauses ist jedoch zweifellos der wunderschöne Garten. Hier gibt es einen eigenen Bach, einen Gartenteich, ein beheizbares Schwimmbad mit Glasüberdachung, einen Tennisplatz, eine Sonnenterrasse, einen Grillplatz und viele weitere gemütliche Plätze zum Entspannen und Genießen.

Ausstattung

Einzigartige Villa - es gibt nichts vergleichbares
Villa Baujahr 1913 (vollständig modernisiert in 2020 bis 2022).

Das Haus wurde mit viel Liebe zum Detail und hochwertigen Materialien in 2020 und 2022 umfangreich modernisiert und verfügt über eine Vielzahl von Annehmlichkeiten.

Dazu gehören unter anderem:

- + exklusivste Ausstattung
- + hohe Sicherheitsmerkmale
- + Eigene, elektrische Toreinfahrt
- + Neue Fenster und Türen, teilweise mit elektrischen Rollläden
- + Terrassen-Glasüberdachung
- + Dachausbau teilweise vorhanden
- + repräsentativer Eingangsbereich
- + Walmdach mit Schiefereindeckung
- + Gartengerätehaus
- + hochwertige Einbauküche
- + Klimaanlage in den Wohn- und Schlafräumen
- + außergewöhnliches Design jedes Zimmer
- + Herrenzimmer - Billiardzimmer
- + 2 Kamine
- + Schwimmbad beheizbar mit Glasdach und neuer Technik
- + Erneuerung der Heizungsanlage
- + Doppelgarage mit Erneuerung Garagentore und Tor inkl. Elektrik
- + Erneuerung Strom- und Wasserleitungen
- + uvm.

Sonstiges

HINWEIS: Käuferprovision in Höhe von 2,38 % inkl. MwSt. verdient und fällig nach Abschluss der notariellen Beurkundung. Die Provision errechnet sich aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis.

Diese repräsentative Villa eignet sich auch hervorragend als Unternehmenssitz.

Rufen Sie uns an, wenn wir Ihr Interesse wecken konnten.

Detaillierte und weitere vertrauliche Informationen geben wir Ihnen gerne in einem persönlichen Gespräch.

Bitte beachten Sie, dass nur vollständig ausgefüllte Kontaktformulare (vollständiger Name, aktuelle Privatanschrift, (Mobil-) Rufnummer, E-Mail Adresse) für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins berücksichtigt werden können. Von unangemeldeten Besuchen im Haus bitten wir unbedingt abzusehen.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und beruhen ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber übermittelt wurden. Wir bitten um Verständnis, dass wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie Aktualität keine Haftung übernehmen können.

Wir sind nach dem Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, die Identität der Käufer und Verkäufer festzuhalten. Hier bitten wir um Verständnis, dass wir hier vollständige Kopien des Personalausweises anfertigen oder diese optisch digital erfassen.

Ein Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Lage & Umgebung

45239 Essen / Werden

Diese wunderschöne Villa liegt umgeben von schönen und gepflegten Gärten mit eigenem Pool, Teich, Garagen, Tennisplatz und eigenem Bach in einem ca. 14.000 qm großen, natürlich gewachsenen, lichtdurchfluteten und weitläufigen Grundstück in Essen-Werden in idyllischer Waldrandlage zwischen Essen-Kettwig und Essen-Werden. Die Ruhr befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Kettwig wie auch Werden gehören erfreuen sich immer größere Beliebtheit und zählen sicherlich zu den attraktivsten Stadtteilen in Essen und Umgebung.

Essen-Werden:

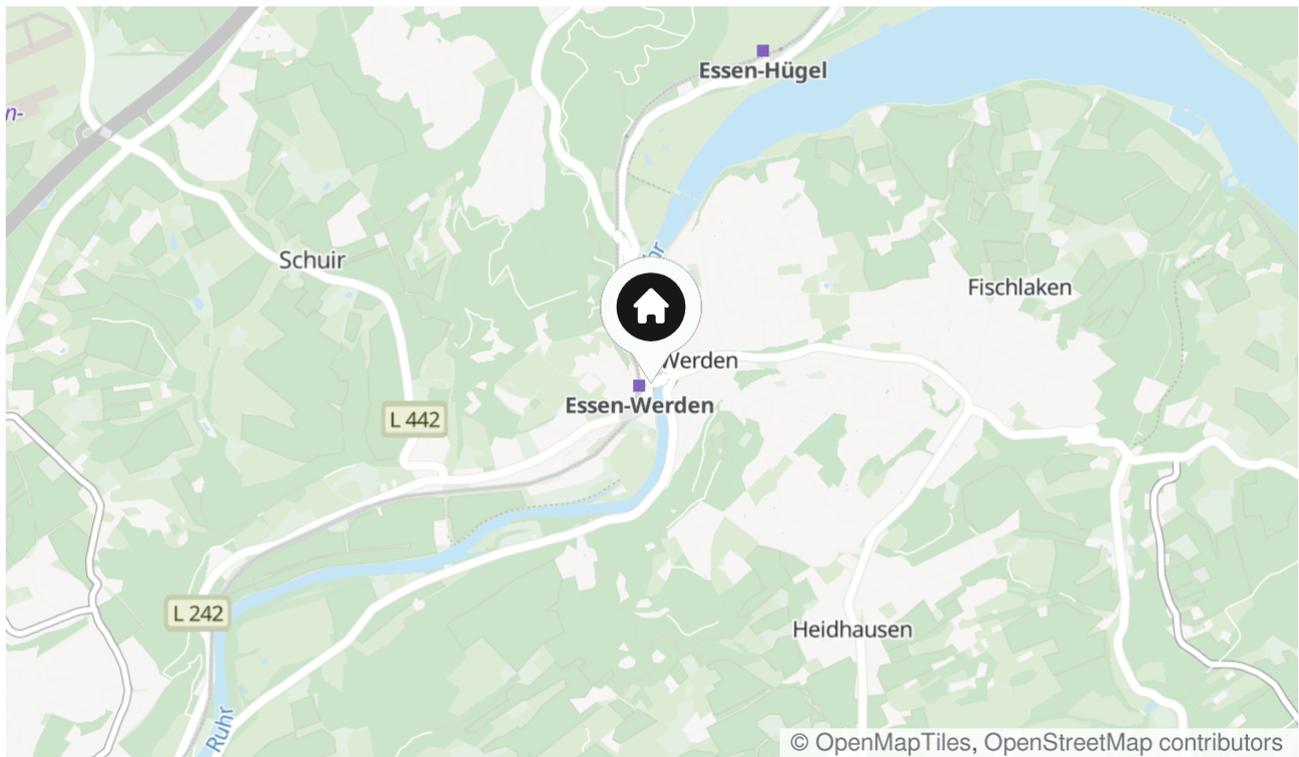
Werden ist ein historischer Stadtteil von Essen und bietet eine einzigartige Kombination aus Tradition und Moderne. Die Altstadt von Werden ist besonders sehenswert und bietet eine Vielzahl von historischen Gebäuden, gemütlichen Cafés und Restaurants sowie kleine Boutiquen und Läden. Besonders beeindruckend ist die Abtei Werden, eine ehemalige Benediktinerabtei aus dem 9. Jahrhundert, die heute als Museum und Kulturzentrum genutzt wird. Werden ist auch bekannt für seine zahlreichen Grünflächen und Parks, wie zum Beispiel den Baldeneysee, den Grugapark und den Werdener Bürgerpark.

Essen-Kettwig:

Kettwig ist ein malerischer Stadtteil von Essen, der direkt am Fluss Ruhr liegt und eine charmante Altstadt mit Fachwerkhäusern, kopfsteingepflasterten Straßen und gemütlichen Plätzen bietet. Die historische Kettwiger Altstadt ist ein beliebter Treffpunkt für Einheimische und Touristen gleichermaßen und bietet eine Vielzahl von Restaurants, Bars und Geschäften.

Zusammenfassend bieten die Stadtteile Essen-Werden und Essen-Kettwig eine einzigartige Mischung aus Geschichte, Kultur, Natur und Lebensqualität. Ob Sie die malerische Altstadt erkunden, durch die Parks und Grünflächen spazieren oder die zahlreichen kulturellen Veranstaltungen besuchen - hier gibt es für jeden Geschmack etwas zu entdecken.

Von weiterem Vorteil ist die gute Anbindung zur Innenstadt der Stadt Essen sowie Mülheim sowie die schnelle Erreichbarkeit des Düsseldorfer Flughafens.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

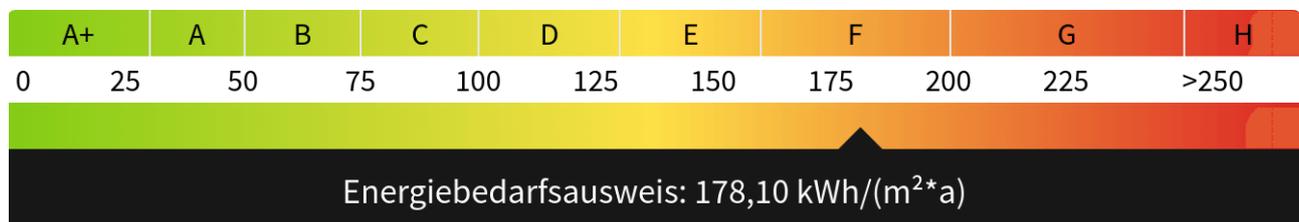
Energieausweis

Endenergiebedarf
178,10 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart
Gas

Wesentlicher Energieträger
GAS

Gültig bis
22.05.2023





Ansicht Villa



Hauptansicht



Hauptansicht



Blick ins Wohnzimmer



Essbereich



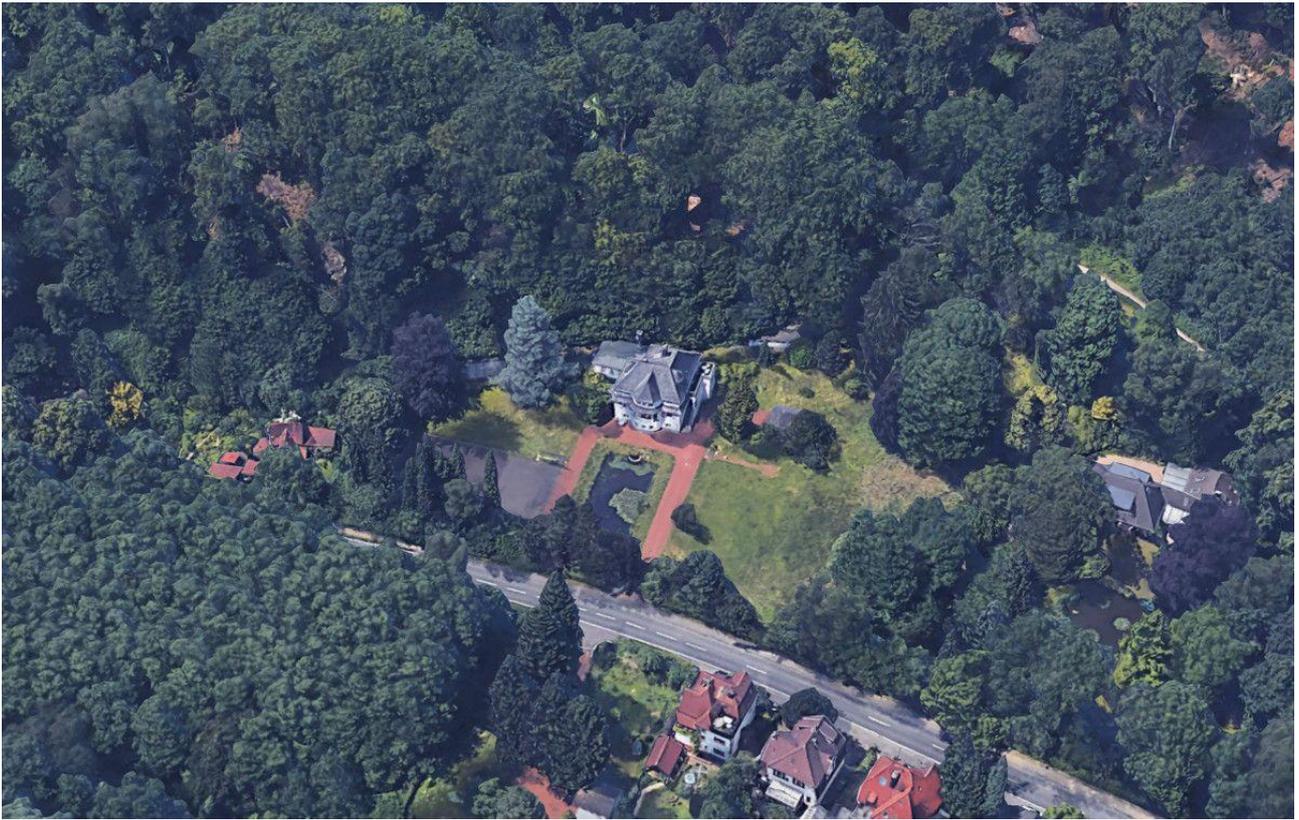
Gästebad



Herrenzimmer



Swimmingpool



Vogelperspektive

Kontakt

WIERIG Immobilien GmbH

Frintroper Str. 414

45359 Essen

Telefon: +49 201 60 99 79 40

E-Mail: info@wierig-immo.eu

Ihr Ansprechpartner

Herr Marc Wierig

Impressum

www.wierig.eu/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.wierig.eu

