



# EXPOSÉ

---

MIETWOHNUNG,  
4 ZIMMER (121 M<sup>2</sup>),  
MIT LOGGIA,  
IN ESSEN-KETTWIG

---





Eine eigene Immobilie ist sehr oft die Verwirklichung eines Lebenstraumes. Wer sich eine Wohnung oder ein Haus kauft, der möchte sich ein neues Zuhause erschaffen oder sogar den Grundstein für eine neue Existenz legen. Ein neuer Lebensabschnitt beginnt. Wir überreichen Ihnen heute unser exklusives Exposé Magazin, das wir in Zusammenarbeit mit den Eigentümern sorgfältig und mit Liebe zum Detail erstellt haben. Sicher kann Ihnen dieses Papier nicht alle Fragen beantworten, aber es soll Ihnen einen kleinen Überblick verschaffen.

Wir zeigen Ihnen die Räumlichkeiten bei einem gemeinsamen Vor-Ort Termin gerne persönlich. Dabei werden wir nicht nur alle Ihre Fragen beantworten, sondern Ihnen auch Ideen und Anregungen für die Immobilie präsentieren.

Wir möchten Sie bei Ihrem wichtigen Schritt in die neue Immobilie erfolgreich begleiten.

Mit den besten Grüßen

Torsten Gehrken

## DIE DATEN IM ÜBERBLICK

Status:	Verfügbar
Objektnummer:	GA403
Immobilientyp:	Mehrfamilienhaus
Wohnfläche:	ca. 121m <sup>2</sup>
Etage:	3. Etage
Baujahr:	2016
Befuerung:	Bio-Gas
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Personenaufzug:	Ja
Kaltmiete:	1.520 €
Nebenkosten:	412,44 €
Tiefgaragenstellplatz:	ja, zzgl. 80 €

Alle hier veröffentlichten Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf den Informationen, die wir von unserem Auftraggeber übermittelt bekommen haben. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und/oder Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

# HERZLICH WILLKOMMEN IN DER RUHRMETROPOLE ESSEN

## DIE LAGE



Der kleine Ort Kettwig mit seiner bezaubernden Altstadt im Zentrum, in der man Treppauf - Treppab auf historischen Wegen laufen kann, ist der größte Stadtteil von Essen. Er liegt im äußersten Südwesten und unmittelbar an der Ruhr. Naherholungsgebiet ist auch der Kettwiger See. Die schönen Fachwerkhäuser der Kettwiger Altstadt laden zum Schlendern, Schlemmen und zum Kaufen außergewöhnlichen Waren ein. Hier gibt es noch kleine, exklusive Läden, Cafés, Restaurants und Eisdielen sorgen für das leibliche Wohl. Die Altstadt bildet das Zentrum.

### **Sport am Ort**

Spielen Sie Tennis? Golf? Rudern Sie gerne? Vereine und Clubs, in denen Sie diese Sportarten ausüben können, sind in zwei Minuten zu Fuß zu erreichen. Walken, Joggen, Radfahren oder skaten können Sie

ebenfalls vor der Haustür.

### **Rein und Raus aus Kettwig**

Die Anbindung an mehrere Autobahnen (A 3, A 40, A 52 und A 44) ist sehr gut und in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Kettwig verfügt über einen eigenen S-Bahnhof, der mit der Linie S 6 die Passagiere nach Essen, Düsseldorf und Köln bringt. Neben der S-Bahn sind die Buslinien 142, 151, 190, 772, 774 und nachts der NE13 unterwegs. Sie haben am Kettwiger Markt (die 142 und die NE13 am S-Bahnhof Kettwig) jeweils ihren Ausgangspunkt.

### **Frühstücksbrötchen und Apotheke**

Wer den Kettwiger Ruhrbogen besucht, der könnte denken, dass er sich im Urlaub befindet und der nächste Supermarkt scheint weit entfernt. Doch das Gegenteil ist der Fall: Die Wohnung liegt ideal im Er-

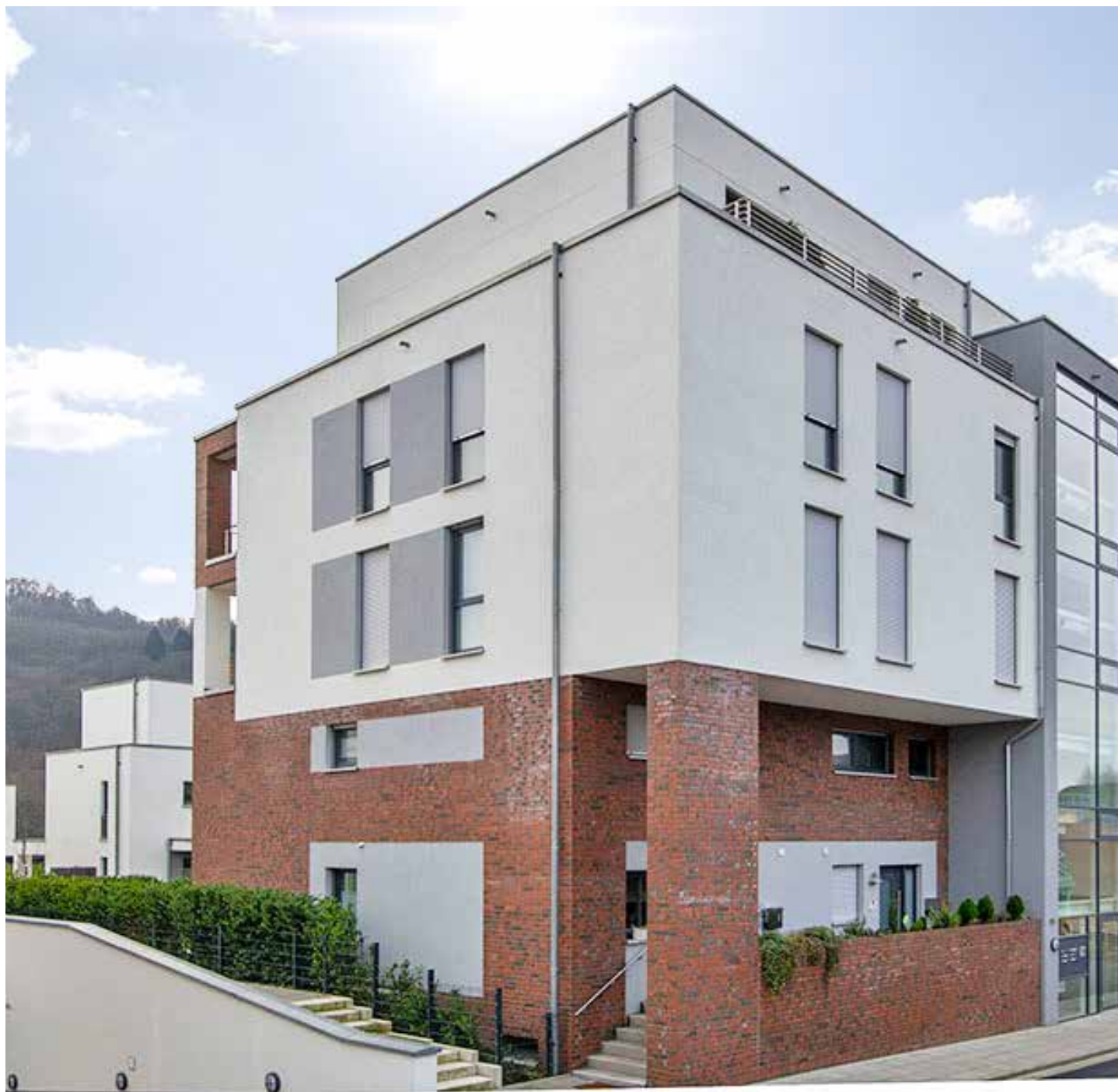
holungsgebiet und wer 50 Meter weit spucken kann, der trifft direkt ins Wasser der Ruhr. Wer Frühstücksbrötchen, Milch oder Sonnencreme braucht, der läuft nur wenige Meter bis zum EDEKA - oder Drogeriemarkt. Die Kettwiger Altstadt ist zu Fuß in 10 Minuten zu erreichen, der Marktplatz in 700 Metern Entfernung. Ärzte, Apotheken und Fachärzte finden Sie in Kettwig und im wenige Kilometer entfernten Ort Werden, der auch zu Essens südlichstem Zipfel gehört.

### **Kleine und große Kinder**

Für die Kleinen gibt es in wenigen Fahrminuten mit dem Rad oder Auto drei KiTas im beschaulichen Ort. Nach der KiTa Zeit kann zwischen zwei städtischen Grundschulen gewählt werden. Größere Kinder können die Realschule oder das Theodor Heuss Gymnasium besuchen.

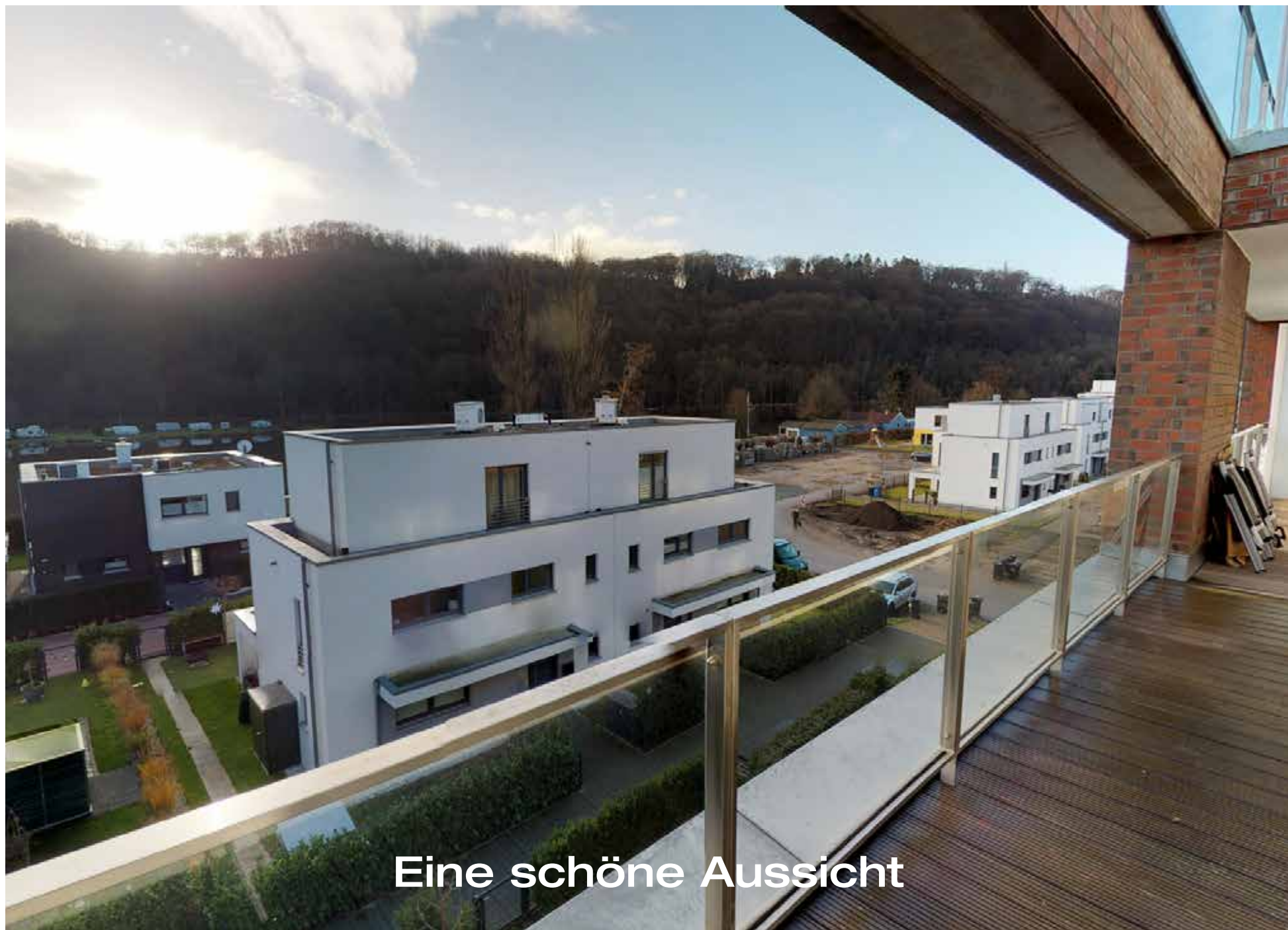


**Ein ideale Eigentumswohnung für eine Familie mit Kind**



# AUSSTATTUNG

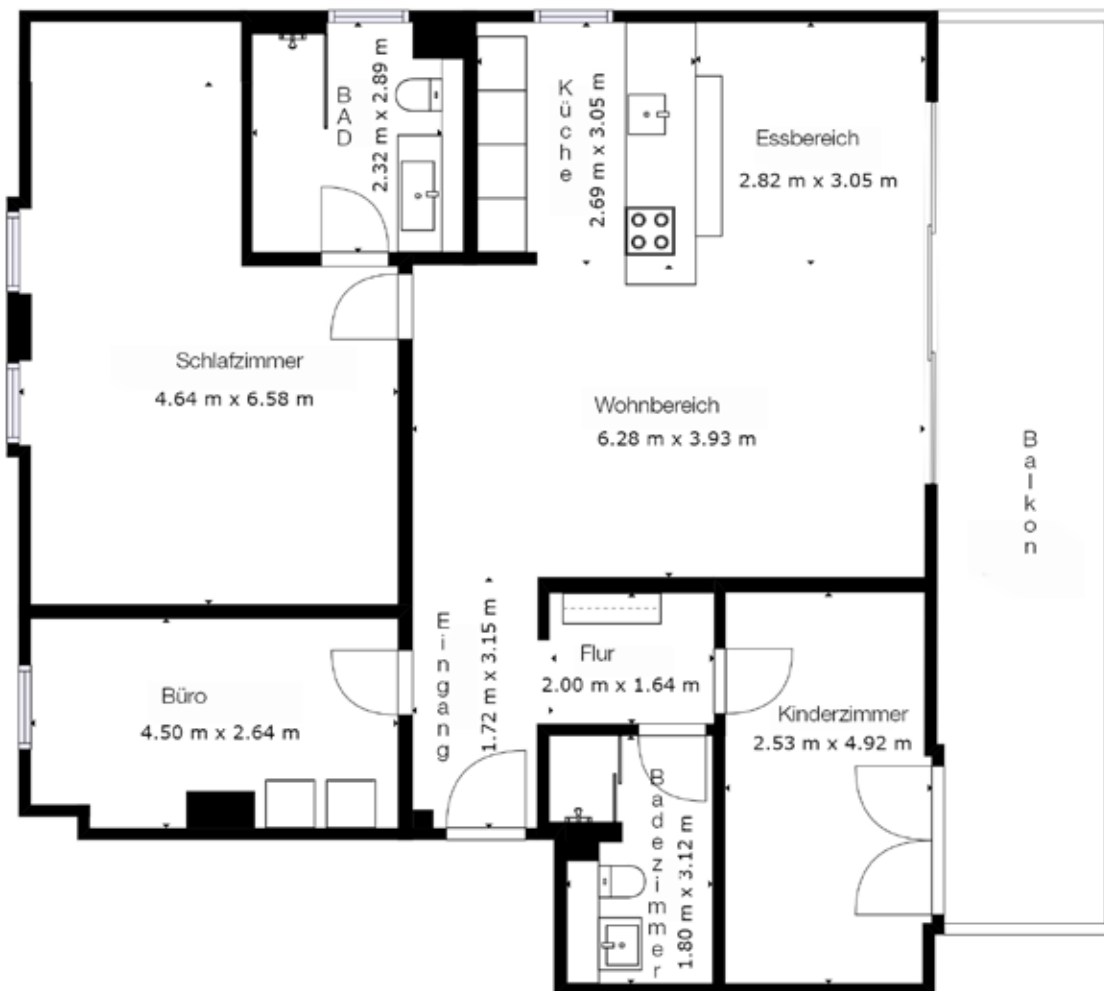
- Fußbodenheizung mit separater Raumregelung
- Fenster abschließbar
- Videogegensprechanlage
- Neuer Parkettboden
- Ebenerdige Regendusche
- Elektrische Rollläden
- Handtuchheizkörper
- Doppelwaschtisch mit Unterschrank
- Lautsprecherboxen in den Decken
- Kabelanschluss



Eine schöne Aussicht



DAMIT SIE SICH ORIENTIEREN  
KÖNNEN:









**Der moderne Küchenbereich**

# DAS EXPOSÉ

Sie mögen es schick, repräsentativ und klar gegliedert. In Ihre mittelfristige Lebensplanung passt eine Anmietung eher als ein Immobilienwerb? Dann zeigen wir Ihnen gerne diese taghelle, luxuriöse 3-Zimmer-Etagenwohnung mit einem zusätzlichen Kellerraum und Tiefgaragenparkplatz in der dritten Etage eines Architektenhauses. Die Ansiedlung am Kettwiger Ruhrbogen lässt weder außen noch innen Wünsche offen. Hier wohnen Sie in jeder Beziehung hochklassig direkt im Naherholungsgebiet an der Ruhr.

## **Eindruck und Grundriss**

Eine große Glasfront macht das gepflegte Treppenhaus mit Steintreppe licht und hell. Der erste Eindruck beim Betreten der Wohnung ist Licht, viel Platz, weiß und luxuriös. Direkt rechts neben dem Eingang wurde eine Garderobenecke mit weißen Mauern abgetrennt. Der Blick fällt vom Eingangsbereich auf die weiße Hochglanz-Kochinsel und eine halb in den Raum gebaute Trennwand. Hinter ihr verbirgt sich ein viertüriges Hochglanzschrankelement mit einem Backofen in Augenhöhe und sehr viel Stauraum. Die Küche wurde in den großen Wohnraum integriert, der durch eine dreiflügelige, deckenhohe Glastür taghell wird.

Ein Glasschiebelement führt auf die lange, mit Holz belegte Loggia. Der Blick auf die ästhetischen Häuser rundum und auf Kettwiger Wald ist traumhaft.

## **Kinder- oder Arbeitszimmer**

Jeweils ein Kinder- oder Arbeitszimmer befindet sich rechts und links neben dem Eingangsbereich. Das rechts gelegene Zimmer geht zur Loggia hinaus und ist mit ihr ebenfalls über eine zweiflügelige Glasschiebetür verbunden und entsprechend hell. Neben diesem Zimmer befindet sich ein zweites hochklassiges Bad mit WC, bodennaher Regendusche und einem Waschtisch.

## **Ausruhen und Pflegen**

Das geräumige Schlafzimmer schließt sich an die Küche an und bietet als Besonderheit eine große Nische, in die Ihr geräumiger Kleiderschrank Platz findet. Ein luxuriöses Bad befindet sich en Suite. Es wurde mit einer Regendusche, einem Hänge-WC und einem Doppelwaschtisch mit weißem Hochglanzunterbau für Stauraum ausgestattet. Hier können Sie sich nicht nur waschen, hier können Sie sich pflegen und einen guten

Start in den Tag finden.

## **Unser persönlicher Eindruck:**

Ein 5-Sterne-Hotel kann nicht mehr bieten, als diese Wohnung – außer, dass Ihnen hier kein Frühstücksservice vom Management geboten wird. Um nur einige luxuriöse Details zu nennen: In den kommenden Wochen wird in der gesamten Wohnung Parkett verlegt. Sie fahren mit dem Aufzug nach oben. Die Fußbodenheizung ist für jeden Raum getrennt zu regeln. Rundum sind elektrische Jalousien angebracht. Die Wärme und der Strom kommen aus einem Blockheizkraftwerk. Das senkt die Kosten für die Versorgung, ist ökologisch sinnvoll und macht von örtlichen Stromversorgern unabhängig. Sie haben Kabelfernsehen, einen Hausmeisterservice und einen Tiefgaragenstellplatz im Angebot. Waschen und Trocknen sind in der Wohnung möglich oder Sie nutzen einen gemeinschaftlichen Waschraum im Keller des Hauses.



Der gemütliche Wohnzimmerbereich



ImmoVernunft GmbH ist spezialisiert auf private Wohnimmobilien in Mülheim an der Ruhr, Essen, Duisburg, Oberhausen, Ratingen und Düsseldorf. Dabei konzentrieren wir uns auf Familien, Singles oder Paare, die ihr neues Zuhause suchen ... Geschäftsleute, die eine repräsentative Adresse benötigen ... und Kapitalanleger, die in eine Immobilie mit nachhaltiger Wertsteigerung investieren wollen.

Premiumpartnerschaft ImmobilienScout24. Wir arbeiten nach dem Ehrenkodex des IVD Immobilienverband Deutschland e.V.

Vereinstrasse 16

45468 Mülheim an der Ruhr

Tel: +49 20 89 600 100

Mobilfunk: +49 177 47 86 570

E-Mail: [info@immovernunft.de](mailto:info@immovernunft.de)

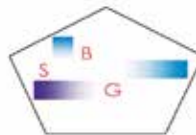


#### SERVICE FÜR EIGENTÜMER

- optimaler Verkauf durch ein Marktwertgutachten und Home-Staging
- spezielle Strategien wie virtuelle Besichtigung, Luft-Panorama Rundgang, Bieterverfahren und Open House
- Exakte Berechnung der Wohnfläche
- Immobilienvideo mit Moderation
- Erstellung von hochwertigen Grundrissen

#### SERVICE FÜR INTERESSENTEN

- VIP-Suchservice unter [www.immovernunft.de](http://www.immovernunft.de)
- bevorzugte Besichtigung bei Vorpremier-Immobilien für VIP-Klienten
- Analyse und Vermietungskonzepte für Kapitalanlage-Immobilien
- Netzwerk von Architekten, Handwerkern, Steuerberatern und Anwälten



[WWW.IMMOVERNUNFT.DE](http://WWW.IMMOVERNUNFT.DE)