HIRSCHMANN IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 206789

45219 ESSEN / KETTWIG

Historische Villa in Essen-Kettwig – repräsentatives Anwesen mit gewerblichem Nutzungspotenzial

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 253 m²	ca. 768 m²	8	995.000 €



Büro/Praxis zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**995.000 €**
Wohnfläche	**ca. 253 m²**
Zimmer	**8**
Bürofläche	**ca. 253 m²**
Grundstücksfläche	**ca. 768 m²**
Verfügbar ab	**nach Vereinbarung**
Baujahr	**1912**
Zustand	**Modernisiert**
Unterkellert	**Ja**
Separate WCs	**2**
Terrassen	**1**
Gartennutzung	**Ja**

Käuferprovision	**3,57 %**
Außenstellplatz · Anzahl	**2**
Garage · Anzahl	**1**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**18.11.2034**
Endenergiebedarf	**160,7 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**F**
Baujahr	**2015**
Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Frau Shary Veldhoen
Tel. 004920187424370
heisingen@hirschmann-immobilien.de



Empfangsbereich

Objektbeschreibung

In attraktiver Lage von Essen-Kettwig präsentiert sich diese historische Villa aus dem Jahr 1912 als gelungene Verbindung aus klassischer Architektur, großzügigem Raumangebot und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Auf einem rund 768 m² großen Grundstück stehen ca. 253 m² Wohnfläche und insgesamt acht Zimmer zur Verfügung. Erhaltene Details aus der Entstehungszeit verleihen dem Gebäude eine unverwechselbare Ausstrahlung und schaffen ein stilvolles Umfeld für anspruchsvolle Nutzungskonzepte.

Bereits der Eingangsbereich vermittelt den besonderen Charakter der Immobilie. Historische Buntglasfenster, feine Stuckelemente und die restaurierte Originaltreppe unterstreichen das repräsentative Erscheinungsbild und bieten einen wirkungsvollen Rahmen für den Empfang von Kunden, Mandanten oder Geschäftspartnern.

Das Erdgeschoss eignet sich aufgrund seiner großzügigen Raumstruktur besonders gut als zentraler Empfangs- und Geschäftsbereich. Die vorhandenen Räume könnten beispielsweise als Empfang, Besprechungszimmer sowie als Einzel- oder Gemeinschaftsbüros genutzt werden. Von der angrenzenden Küche gelangen Sie unmittelbar auf die Terrasse und weiter in den Garten. Ein weiterer Raum, ein Badezimmer und ein separates WC vervollständigen diese Ebene.

Im Obergeschoss stehen drei flexibel nutzbare Räume zur Verfügung, die sich unter anderem als Büros, Besprechungs-, Behandlungs- oder Schulungsräume anbieten. Ein Balkon, eine zusätzliche Küche und ein separates WC ermöglichen bei Bedarf die Einrichtung eines weitgehend eigenständigen Arbeitsbereichs.

Das Dachgeschoss verfügt über zwei weitere Räume, ein Badezimmer, eine Diele und einen Nebenraum. Hier bieten sich zusätzliche Möglichkeiten für Büros, Projekt- oder Kreativräume sowie Archivflächen.

Frau Shary Veldhoen
Tel. 004920187424370
heisingen@hirschmann-immobilien.de

Die Raumstruktur eröffnet vielfältige gewerbliche Perspektiven. Vorstellbar ist insbesondere eine Nutzung als Kanzlei, Praxis, Agentur, Beratungsunternehmen oder repräsentativer Unternehmenssitz. Auch die Aufteilung in verschiedene Arbeitsbereiche oder die Kombination mehrerer Tätigkeitsfelder ist denkbar.

Die Immobilie wird derzeit als Wohnimmobilie geführt. Eine gewerbliche Nutzung setzt gegebenenfalls eine behördlich genehmigte Nutzungsänderung voraus. Die Prüfung der Zulässigkeit und die Einholung sämtlicher erforderlicher Genehmigungen obliegen dem Erwerber und erfolgen auf dessen Kosten und Risiko. Eine Gewähr für die Genehmigungsfähigkeit einer bestimmten Nutzung wird nicht übernommen.

Mehrere Keller- und Nebenräume sowie eine separate Waschküche bieten praktische Lager- und Archivflächen. Der gewachsene Garten mit seinem schönen Baumbestand, die Terrasse, eine Garage und zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten runden das Angebot ab.

Diese historische Villa verbindet ein repräsentatives Erscheinungsbild mit einem großzügigen Raumangebot und hoher Flexibilität. Sie bietet Unternehmen und Freiberuflern die seltene Gelegenheit, ein besonderes Arbeitsumfeld mit historischem Ambiente und vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten zu schaffen.

Gerne stellen wir Ihnen diese außergewöhnliche Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vor.

Frau Shary Veldhoen
Tel. 004920187424370
heisingen@hirschmann-immobilien.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Diese Villa befindet sich in einer der besonders gefragten Wohnlagen von Essen-Kettwig. Der traditionsreiche Stadtteil zeichnet sich durch seine charmante Altstadt, die Nähe zur Ruhr sowie ein gehobenes, zugleich naturnahes Wohnumfeld aus. Gepflegte Villen, großzügige Grundstücke und eine ruhige, grüne Umgebung prägen das Bild dieser exklusiven Lage.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Cafés, Restaurants sowie ärztliche Versorgung sind im Stadtteil gut erreichbar. Schulen, Kindergärten und vielfältige Freizeitangebote befinden sich ebenfalls in angenehmer Nähe. Die Ruhr, umliegende Grünflächen und Spazierwege bieten hervorragende Möglichkeiten zur Erholung, zum Radfahren und für Aktivitäten im Freien.

Durch die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zu den umliegenden Stadtzentren und überregionalen Verkehrswegen ist eine komfortable Erreichbarkeit der Essener Innenstadt, des Ruhrgebiets sowie der Nachbarstädte gegeben. Die Kombination aus repräsentativem Wohnen, naturnaher Lage und urbaner Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv.

Frau Shary Veldhoen
Tel. 004920187424370
heisingen@hirschmann-immobilien.de



Empfangsbereich – Möblierungsbeispiel



Behandlungsraum– Möblierungsbeispiel

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Behandlungsraum – Möblierungsbeispiel Praxis



Beratungs- und Arbeitsbereich

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Beratungs- und Arbeitsbereich – beispielhafte Möblierung



Kurs- und Entspannungsbereich

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Kurs- und Entspannungsbereich – Möblierungsbeispiel Praxis



Küche

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Küche - Möblierungsbeispiel



Gäste WC

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Terrasse

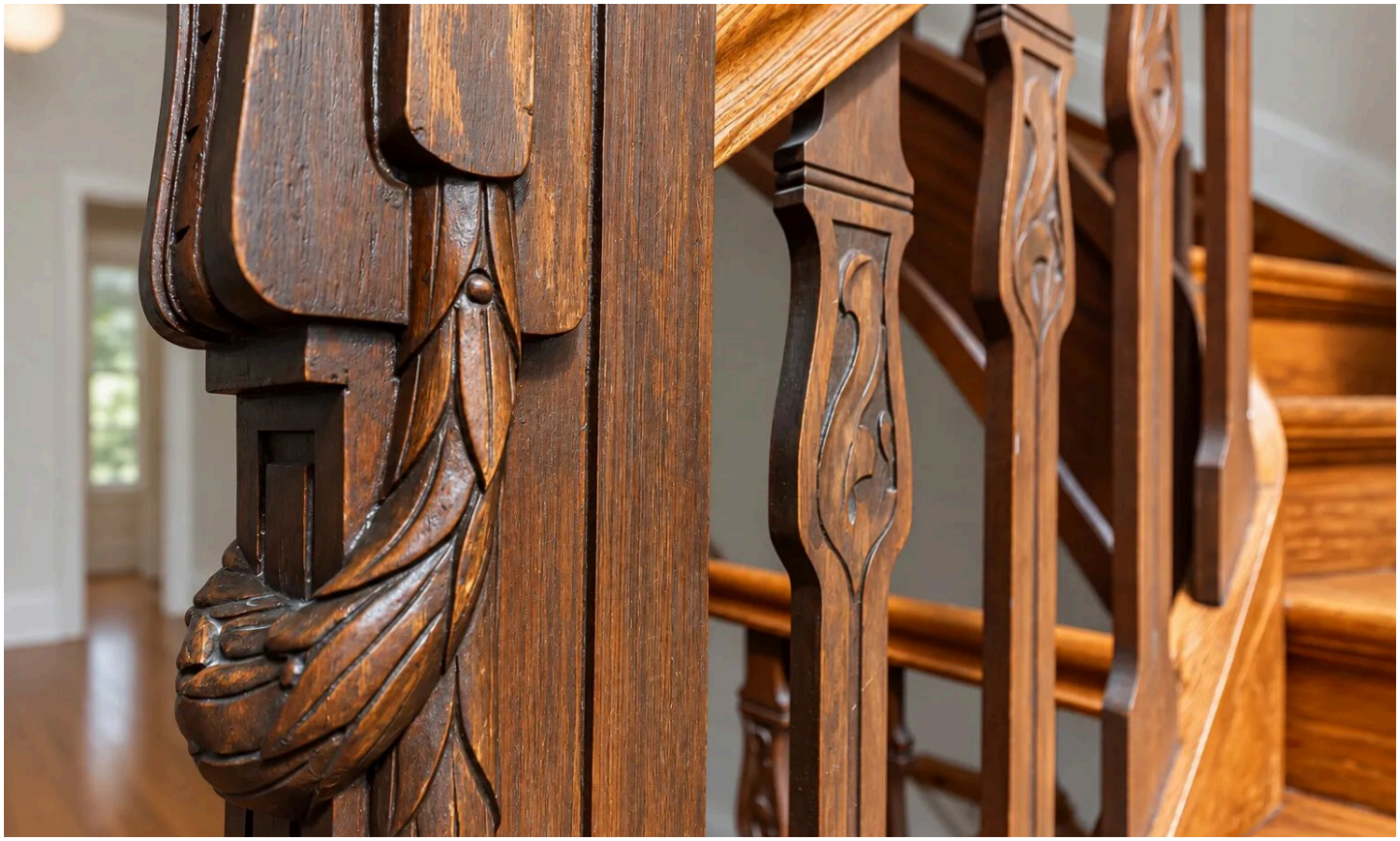


Wohnbereich der Obergeschosswohnung

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Impression Originaltreppe



Schlafbereich der Obergeschosswohnung

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Wohn- und Essbereich der Obergeschosswohnung



Küche der Obergeschosswohnung

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Büro der Obergeschosswohnung



Balkon der Obergeschosswohnung

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Diele der oberen Wohneinheit



Schlafzimmer der oberen Wohneinheit

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Kinderzimmer der oberen Wohneinheit



Badezimmer der oberen Wohneinheit

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de

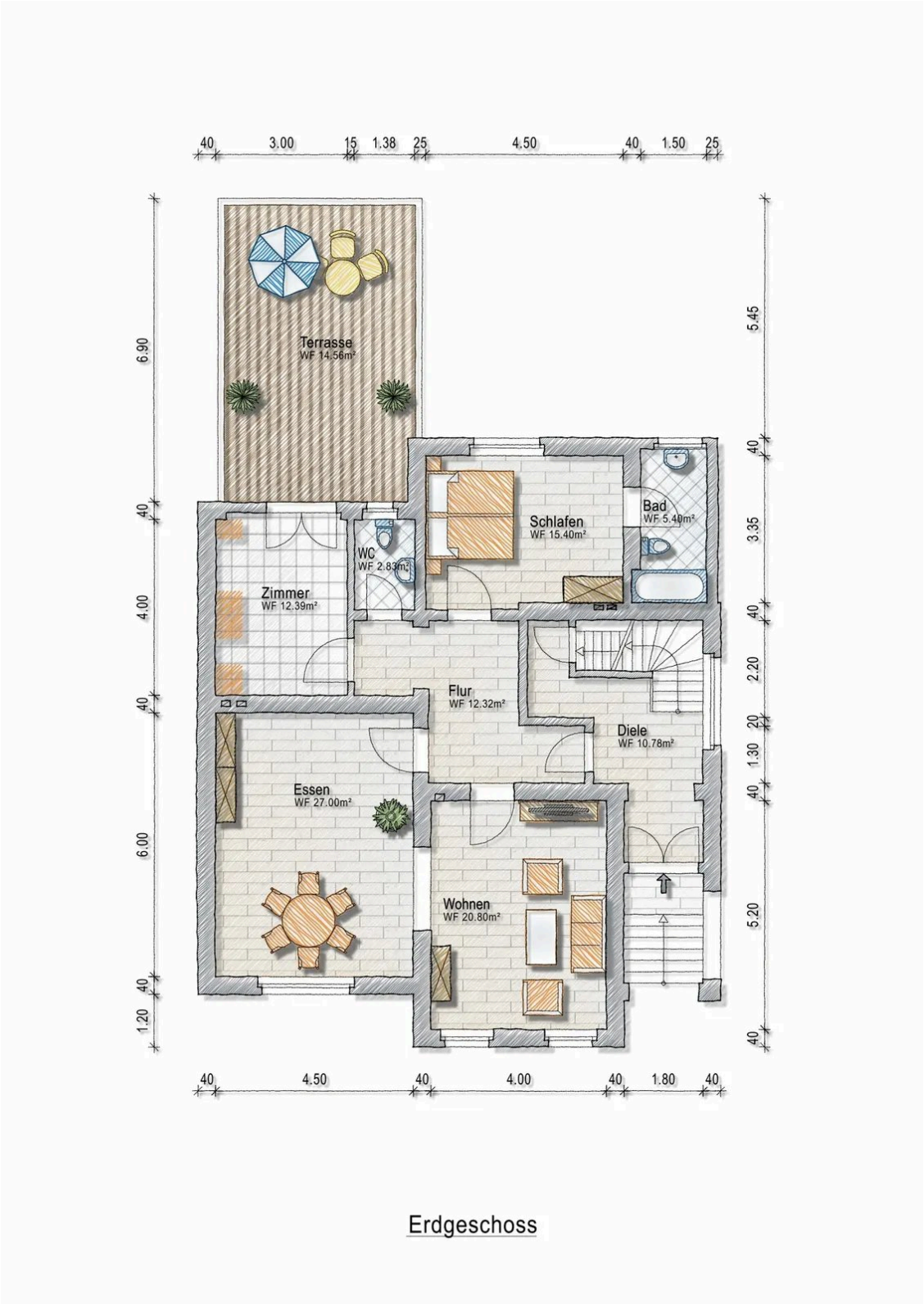


Badezimmer der oberen Wohneinheit

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Grundriss Erdgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Shary Veldhoen
Tel. 004920187424370
heisingen@hirschmann-immobilien.de

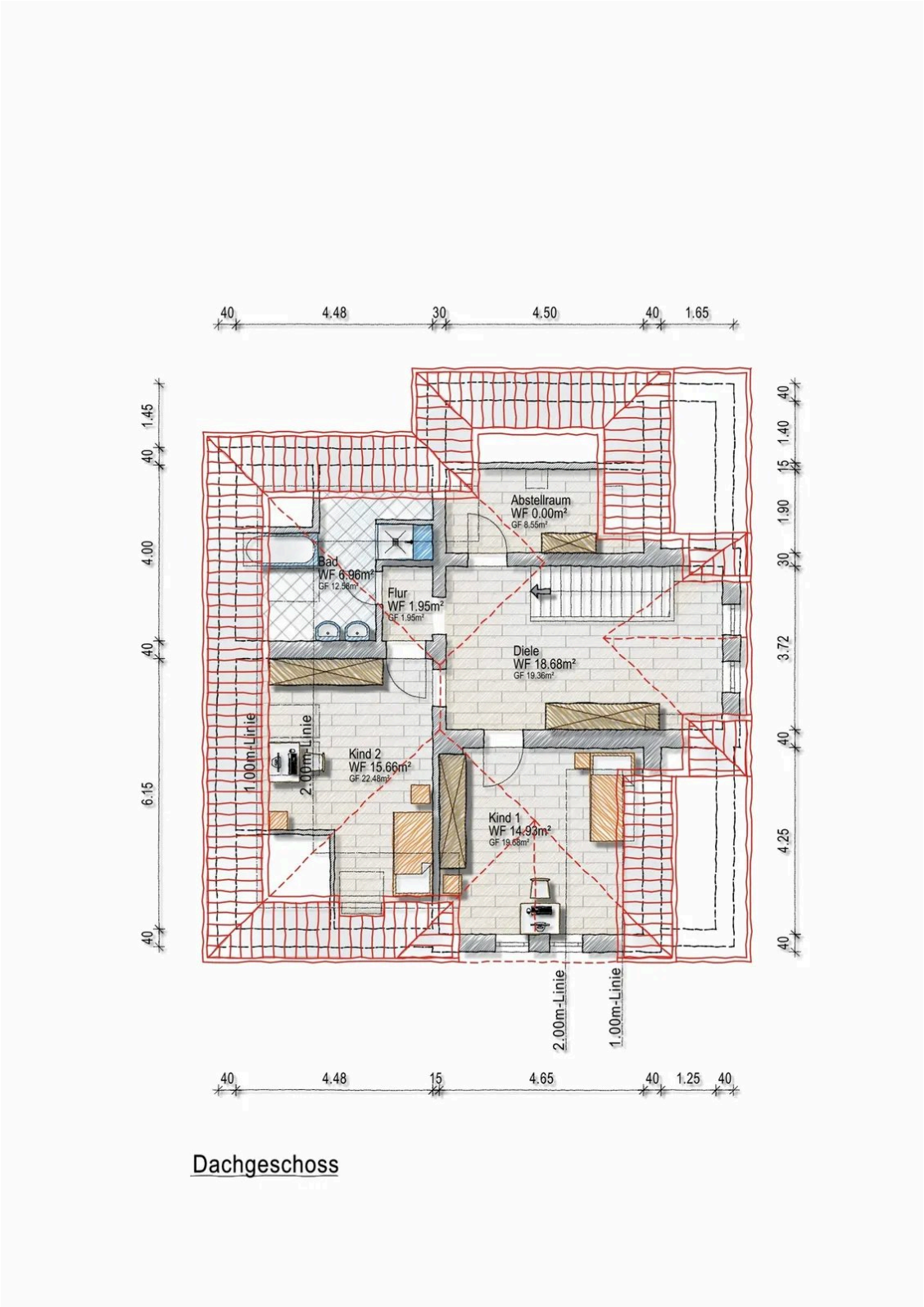


Grundriss 1.Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Shary Veldhoen
Tel. 004920187424370
heisingen@hirschmann-immobilien.de



Grundriss Dachgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Shary Veldhoen
Tel. 004920187424370
heisingen@hirschmann-immobilien.de

Ausstattung

— Zentrale Lage in Essen-Kettwig

— Historische Villa von 1912

— Ca. 253 m² Wohnfläche

— Ca. 44 m² wohnlich ausgebaute Nutzfläche

— Gewerbliches Nutzungspotenzial

— Ca. 768 m² Grundstück

— Aufwendig saniert und restauriert

— Repräsentatives Erscheinungsbild

— Flexible Raumaufteilung

— Vielseitige Nutzungskonzepte

— Ideal für Büro, Kanzlei, Praxis oder Agentur

— Großzügige Empfangs- und Büroräume

— Original erhaltene Ausstattungsdetails

— Massive Holzböden

— Hohe Decken mit Stuck

— Liebevoll erhaltene Echtholzdielen

— Insgesamt 8 Zimmer

— Zwei Küchen

— Zwei Badezimmer

— Zwei separate WCs

— Repräsentative Doppelflügeltüren

— Historische Jugendstil-Buntverglasung

— Antike Eingangstür

— Restaurierte Originaltreppe

— Hohe Sprossenfenster mit Oberlichtern

— Moderne Holzfenster von 2000 | 2016

— Rollläden

— Hochwertig feingeputzte Wände

— Küchen- und Sanitärbereiche auf mehreren Etagen

— Gas-Brennwerttherme von 2025

— Großzügiges Kellergeschoss mit Lagerflächen

— Separates WC im Kellergeschoss

— Geschützter Garten mit altem Baumbestand

— Mehrere Terrassen

— Balkon

— Garage mit vorgelagertem Stellplatz

— Zusätzliche Außenstellplätze

— Weitere Stellplätze auf dem Grundstück

— Aktuell als Wohnimmobilie geführt

— Gewerbliche Nutzung vorbehaltlich einer behördlich genehmigten Nutzungsänderung

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de

Sonstiges

Das Team von Hirschmann Immobilien begleitet Sie gerne bei der Suche nach der geeigneten Immobilie.

Schauen Sie auf unserer Homepage: www.hirschmann-immobilien.de

Zudem sind wir Ihr Partner und Profi für den Verkauf Ihrer Immobilie. Nutzen Sie jetzt die Chance und lassen Sie Ihre Immobilie durch unsere Experten kostenfrei bewerten.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit kompletter Adresse inkl. Ihrer Rufnummer bearbeiten können.

Unsere Leistungen erbringen wir auf Basis unserer Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter www.hirschmann-immobilien.de/AGB heruntergeladen werden können. Auf Wunsch senden wir Ihnen diese auch gerne zu. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grunderwerbsteuer, Notar und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

Die Höhe der Courtage richtet sich nach den, ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) zu gleichen Teilen auf den Kaufpreis -einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer-vereinbart und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderungen. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Frau Shary Veldhoen
Tel. 004920187424370
heisingen@hirschmann-immobilien.de



Ihr Ansprechpartner



Frau Shary Veldhoen

Hirschmann Immobilien GmbH

Telefon: 004920187424370

E-Mail: heisingen@hirschmann-immobilien.de

Diese Immobilie online