

## Luxus-Eigentumswohnung mit Dachterrasse im Uferpalais, Alte Tuchfabrik



45219 Essen / Kettwig

### Details

|             |   |                 |   |
|-------------|---|-----------------|---|
| ImmoNr      | 1235  | Objekttyp       | Maisonette  |
| Objekttitel | Exposé  | Nutzungsart     | Wohnen  |
|             | Luxus-<br>Eigentumswohnung mit<br>Dachterrasse im<br>Uferpalais, Alte<br>Tuchfabrik | Vermarktungsart | Kauf  |
|             |   | Etage           | 4. Stock  |
|             |   | Kaufpreis       | 2.395.000,00 €  |
|             |   | Außen-Provision | 3,57 % inkl. MwSt. vom<br>notariell beurkundeten<br>Kaufpreis |
| Objektart   | Wohnung   |                 |   |

|                           |                           |                 |   |
|---------------------------|---------------------------|-----------------|---|
| Wohnfläche                | ca. 256 m <sup>2</sup>    | wesentlicher    | Gas   |
| Nutzfläche                | ca. 12 m <sup>2</sup>     | Energieträger   |   |
| Anzahl Zimmer             | 6                         | Befeuerung      | Gas   |
| Anzahl Schlafzimmer       | 4                         | Heizungsart     | Fußbodenheizung                                     |
| Anzahl Badezimmer         | 3                         | Etagenanzahl    | 4   |
| Anzahl sep. WC            | 1                         | Fahrstuhl       | Personenaufzug                                      |
| Balkon/Terrasse Fläche    | ca. 1 m <sup>2</sup>      | Balkon/Terrasse | Ja  |
| Baujahr                   | 2010                      | Stellplätze     | 1 Carport<br>1 Freiplatz<br>1 Tiefgaragenstellplatz |
| Zustand                   | Neuwertig                 | Stellplatzart   | Carport, Stellplatz im<br>Freien, Tiefgarage        |
| Energieausweis            | Bedarfsausweis            | Küche           | offene Küche,<br>Einbauschränke                     |
| Endenergiebedarf          | 72 kWh/(m <sup>2</sup> a) |                 |   |
| Energieausweis gültig bis | 13.02.2030                |                 |   |
| Baujahr lt.               | 2010                      |                 |   |
| Energieausweis            |                           |                 |   |

## Beschreibung

Einzigartige Wohnkultur trifft auf historischen Charme im Uferpalais, einem Ort, an dem Geschichte auf modernen Luxus trifft. Die Alte Tuchfabrik in Essen-Kettwig, einst ein Symbol der industriellen Blütezeit, ist nun ein historisches Juwel inmitten der Natur.

Die Alte Tuchfabrik aus dem Jahr 1724, einst ein Zentrum der Textilindustrie, wurde respektvoll in ein architektonisches Juwel verwandelt, während das historische Erbe bewahrt und mit modernem Wohnkomfort verbunden wurde.

Diese exklusive ca. 256 m<sup>2</sup> Eigentumswohnung umfasst einen offenen Wohn-/Ess-/Kochbereich, vier Schlafzimmer, eine Galerie, drei Bäder und ein Gäste-WC. Die atemberaubende 360-Grad-Aussicht auf Essen-Kettwig und die Ruhr verleiht diesem Zuhause eine idyllische Atmosphäre.

Die Wohnung bietet einen durchdachten Grundriss, lichtdurchflutete Räume und eine harmonische Verbindung von Wohn- und Entspannungsbereichen.

Die hochmoderne Markenküche und die luxuriösen Badezimmer bieten höchsten Komfort und Ästhetik. Das Massivholzparkett schafft ein behagliches Ambiente.

Ein weiteres Highlight ist die atemberaubende Dachterrasse mit Panoramablick über Essen-Kettwig.

Willkommen im Herzen des Uferpalais, wo Luxus, Geschichte und zeitgemäßes Design zu einer unvergleichlichen Wohnkultur verschmelzen.

## Ausstattung

- Große Dachterrasse mit 360 Grad Blick
- Moderne und hochwertige Einbauküche Glasfronten Kristallweiß
- Ankleidezimmer
- Einbauschränke
- Rundbogenfenster
- Massivholz- und Natursteinböden
- Exklusive Badausstattung mit hochwertigen Materialien wie Fliesen, Keramik und Naturstein
- großer Kamin
- Aufzug
- Keller
- 3 Stellplätze (1 TG-Stellplatz, 1 Carport, 1 zusätzlicher Stellplatz, 2 Mietverträge für 2 weitere Stellplätze können übernommen werden)

## Lage

Kettwig, eingebettet im Ruhr-Erholungsgebiet und nahe am malerischen Baldeneysee, bietet eine idyllische Wohnlage mit einem hohen Freizeitwert. Wassersport am See oder entspannte Fahrradtouren entlang der Uferpromenade sind nur einige der zahlreichen Freizeitmöglichkeiten.

Der lebendige Ortskern von Kettwig bietet eine breite Auswahl an Einzelhandelsgeschäften und Supermärkten für den täglichen Bedarf sowie eine gute Versorgung durch Ärzte und Apotheken. Die Naturschutzgebiete laden zu erholsamen Spaziergängen ein und das Bildungswesen ist mit Grund- und weiterführenden Schulen gut aufgestellt.

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung über Autobahnen wie A52, A40 und B227 sowie den öffentlichen Nahverkehr durch zahlreiche Buslinien ist Kettwig optimal an die Stadt und darüber hinaus angebunden.

Insgesamt bietet Kettwig die perfekte Balance zwischen naturnahem Erholungsgebiet und urbaner Anbindung. Die Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten, die gute Infrastruktur und die angenehme Wohnatmosphäre machen Kettwig zu einem begehrten Wohnort für jene, die das Beste aus beiden Welten suchen.

## Sonstige Angaben

Courtage:

Die Maklercourtage beträgt 3,57% der notariellen Kaufsumme inkl. 19% Umsatzsteuer. Sie ist verdient und fällig bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages und vom Käufer zu zahlen. Wir sind berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner provisionspflichtig tätig zu werden. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten sind vom Käufer zu tragen. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Hinweis:

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 dieser Angaben. Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen und Anhänge sind ausschließlich

für den bezeichneten Adressaten bestimmt. Die Verwendung, Vervielfältigung oder Weitergabe der Inhalte und Anhänge ist strengstens untersagt. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande.

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen. Wir sind berechtigt, auch für die andere Vertragspartei courtagepflichtig tätig zu sein.