



weber & weber  
die immobilienkaufleute.

kettwiger höhenlage.



auf der forst. kettwiger höhenlage.

45219 essen/alt-kettwig nordrhein-westfalen  
deutschland.

**weber & weber**  
die immobilienkaufleute.

immobilienangebot-nr: w&w 010921

versuchungen sollte man nachgeben. wer weiß, ob sie  
wiederkommen!

oscar wilde



## lage. stadt essen.

**Essen** ist eine Großstadt im Zentrum des Ruhrgebiets und der Metropolregion Rhein-Ruhr.

Nach Köln, Düsseldorf und Dortmund ist Essen die viertgrößte Stadt des Landes Nordrhein-Westfalen sowie eines der Oberzentren. Die kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Düsseldorf zählt mit ihren 582.760 Einwohnern zu den zehn größten Städten Deutschlands. Essen ist als bedeutender Industrie- und Wirtschaftsstandort Sitz bekannter Großunternehmen und mit der Universität Duisburg-Essen auch Hochschulstandort.

Die auf das vor 850 gegründete Frauenstift Essen zurückgehende Stadt an der Ruhr ist Mitglied im Landschaftsverband Rheinland und der Hauptsitz des Regionalverbands Ruhr. Im Rahmen des Projekts RUHR.2010 – Kulturhauptstadt Europas war Essen im Jahr 2010 stellvertretend für das gesamte Ruhrgebiet Kulturhauptstadt Europas. Aufgrund der zentralen Lage im Ruhrgebiet wird Essen auch als „heimliche Hauptstadt des Ruhrgebiets“ angesehen.

Nach massivem Rückgang der Schwerindustrie ab Mitte der 1960er Jahre hat Essen im Zuge des Strukturwandels einen starken Dienstleistungssektor entwickelt.

Mit dem Museum Folkwang verfügt Essen über eine renommierte Sammlung moderner Gemälde, Skulpturen, Grafiken und Fotografien. Das nach Plänen von Alvar Aalto erbaute Opernhaus, die Folkwang Universität der Künste, das Grillo-Theater oder das Deutsche Plakatmuseum sind angesehene Kunst- und Kultureinrichtungen.

Nachdem Essen im Jahr 2010 Kulturhauptstadt Europas war, erhielt sie für das Jahr 2017 den Titel Grüne Hauptstadt Europas.

Essen liegt im Zentrum des Ruhrgebietes, zum größten Teil nördlich der Ruhr, die unter anderem zwischen den Stadtteilen Kupferdreh, Heisingen, Fischlaken und Werden aufgestaut, den Baldeneysee bildet.



## lage. stadt essen.

Essen gehört zu den drei Städten in Deutschland mit dem stärksten wirtschaftlichen Wachstum.

Der 30 km südlich von der Stadtmitte gelegene Flughafen Düsseldorf ist über die Autobahn A 52 zu erreichen; als öffentliche Verkehrsmittel stehen vor allem die S-Bahnlinie S1 sowie die Regional-Express-Linien RE1, RE2, RE6, RE11, zur Verfügung, die den Flughafen, je nach gewähltem Zug, in 22 bis 37 Minuten mit der Essener Innenstadt verbinden. Der Flughafen Dortmund ist etwa 40 km entfernt.

Essen verfügt mit dem 2010 renovierten Hauptbahnhof über einen ICE-Fernbahnhof und Regionalbahnhof. Es bestehen Direktverbindungen zu deutschen und europäischen Großstädten, darunter beispielsweise Berlin, München, Hamburg und Paris.

Essen befindet sich im Einzugsbereich der Bundesautobahnen A 40 (Ruhrschnellweg), A 42 (Emscherschnellweg), A 44 und A 52 sowie der Bundesstraßen B 224, B 227 und B 231.

Essen ist die grünste Stadt Nordrhein-Westfalens sowie die drittgrünste Stadt Deutschlands. Essen besitzt mehr als 700 Grünanlagen, circa 400 Spielplätze und mehrere teils größere Parks in den Stadtteilen.

Der Grugapark ist mit 70 Hektar der größte Park Essens. Als ehemaliger Austragungsort der Reichsgartenschau 1938 und der Bundesgartenschau 1965 gilt er heute gleichermaßen als Spiel- und Sportstätte sowie als Ruheoase in der Stadt.

Willkommen in Essen.





## lage. stadtteil kettwig.

**Kettwig** ist der flächenmäßig größte Stadtteil von Essen, gelegen im äußersten Südwesten und unmittelbar an der Ruhr. Er ist geprägt von Wohnbebauung sowie Naherholungsgebieten unter anderem am Kettwiger See. Die Altstadt bildet das Zentrum.

Am 31. März 2021 lebten 18.102 Einwohner in Kettwig.

Kettwig verfügt über die Stationen Kettwig und Kettwig Stausee. Sie liegen an der Ruhrtalbahn und werden von der S-Bahnlinie 6 bedient, die von Essen über Düsseldorf nach Köln verkehrt. Der Bahnhof Kettwig liegt nördlich der Ruhr an der Ruhrtalstraße nach Werden. Neben der S-Bahn sind die Buslinien 142, 151, 180, 772, 774 und nachts NE13 unterwegs. Sie haben am Kettwiger Markt (142 und NE13 am S-Bahnhof Kettwig) jeweils den Ausgangspunkt.

Im Straßenverkehr ist Kettwig über die Bundesautobahn 52 (Essen–Düsseldorf) angeschlossen.

Zu den Sehenswürdigkeiten gehören das Kettwiger Rathaus, welches einmal eine Tuchfabrik war und heute das Standesamt und das Stadtmuseum Kettwig beherbergt, das Schloss Hugenpoet mit den aus Schloss Horst stammenden Renaissance-Kaminen, das Schloss Oefte sowie der Kettwiger See und der Mühlengraben. Flussaufwärts befindet sich auf der rechten Ruhrseite der sogenannte Kattenturm.

In Kettwig gibt es die Naturschutzgebiete Untere Kettwiger Ruhraue und Ziegeleigelände Asey.

Schulen:

- Schmachtenbergschule
- Schule an der Ruhr
- Albert-Einstein-Realschule
- Theodor-Heuss-Gymnasium

Willkommen in Kettwig und an der Ruhr.

und jedem anfang wohnt ein zauber inne.

herrmann hesse





## auf der forst.

*alt-kettwig – an der ruhr – unvergleichliche  
talblicke.*

Im beeindruckenden Alt-Kettwig, unmittelbar an der Ruhr und somit in einer der begehrtesten Lage Essens, in harmonischer und gleichwertiger Villen- und Einfamilienhausnachbarschaft, entsteht im wertigen Neubau straßenbegleitend ein freistehendes und weißes, kleines Mehrparteienhaus in zweieinhalb geschossiger Massivbauweise mit nur zehn Eigentumswohnungen darin.

Geprägt durch eine ganz besondere, erhabene Höhenlage mit unvergleichlichen Talblicken und in perfekter Sonnenlage begeistern die architektonisch, klar heraus gearbeiteten Refugien mit zwei bis vier Zimmern auf ca. 75,90 bis ca. 109,90m<sup>2</sup> Wohnflächen und äußerst großen Terrassen, Sonnenbalkonen und Dachterrassen - teils mit zusätzlichen Privatgärten zur alleinigen Nutzung.

Der repräsentative Hauszugang wird stufenlos ausgebildet und darüber hinaus erfolgt der Einbau einer Aufzugsanlage in zeitgetreuer Ausführung – komfortabel an die jeweilige Etage.



## kettwiger höhenlage.

Die PKW's finden in der hauseigenen Tiefgarage deren Platz. Im Untergeschoss bietet sich zeitgleich und darüber hinaus die Gelegenheit zur Unterbringung der Fahrräder und Kinderwagen.

Selbstverständlich erhält jede der Wohneinheiten einen Individualkeller beziehungsweise einen Abstellraum zur Unterbringung des Notwendigen.

Die schlüsselfertige Bau- und Leistungsbeschreibung ist ausgewählt und mit sehr hochwertig zu bezeichnen.

Lassen Sie sich gerne überzeugen von *auf der forst. kettwiger höhenlage.* und zehn feinen Stücken Alt-Kettwig.

Sie sind herzlich eingeladen.





## eckdaten.

Typ:	Eigentumswohnungen
Art:	Neubau-Erstbezug
Einheiten-Gesamt:	10
Geschossigkeit:	II plus
Baujahr:	2021/2022
Erschließung:	voll erschlossen
Stufenloser Zugang:	ja
Aufzug:	ja
Wohnflächen:	von ca. 75,90 bis ca. 109,90m <sup>2</sup>
Zimmer:	2 bis 4
Terrassen:	ja
Balkone:	ja
Dachterrassen:	ja
Privatgärten:	ja
Privatkeller/ Abstellraum:	ja
PKW-Stellplatz:	hauseigene Tiefgarage
Leistung:	schlüsselfertig
Bezug:	IV. Quartal 2022
Provision:	provisionsfrei





## ausstattung.

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung der Neubau-Eigentumswohnungen auf der forst. kettwiger höhenlage. darf durchaus als sehr wertig, hochmodern sowie im Sinne der heutigen Zeit als äußerst nachhaltig bezeichnet werden.

Ein paar wenige Auszüge hierzu:

- traditionelle Massivbauweise
- Stein auf Stein
- erbaut nach Energieeinsparverordnung
- weiße Fassaden im Wärmedämmverbundsystem
- Staffelgeschoss farbig abgesetzt
- Treppenhäuseranlage außen in harmonischem Klinker
- nur zehn Wohneinheiten im Haus
- repräsentativer Eingangsbereich
- stufenloser Zugang
- Personenaufzug der Marke Otis
- Video-/ Gegensprechanlagen je Wohnung
- wertige Fenster-/ Türanlagen; Außen anthrazit, Innen weiß
- teils bodentief
- inklusive elektrischen Rollläden
- Holz-Innentüren in weiß
- mit Edelstahlrückergarnituren
- weiße Wände in Q3-Qualität gespachtelt
- massive Holz-Landhausdielen, naturgeölt
- Wandfliesen im Format 30/60cm
- Bäder in zeitgemäßer Ausstattung
- weißes Sanitär, Fa. Grohe/ Duravit
- edle Chromarmaturen
- praktische Handtuchheizkörper
- platzsparende Fußbodenheizung
- mit Einzelraumregulierung
- weißes Schalterprogramm
- komfortable Hauswirtschaftsräume
- Privatgärten zur alleinigen Nutzung
- sehr große Terrassen/ Balkone/ Dachterrassen
- mit satinierem Glas in den Brüstungen
- und unvergleichbarem Talblick
- in optimaler Sonnenlage
- Fahrrad-/ Kinderwagenabstellraum
- Privatkeller und/ oder Abstellraum
- PKW-Einstellplätze in der hauseigenen Tiefgarage
- Heizung als energieschonende Luft-/ Wasserwärmepumpe
- zentrale Warmwasserversorgung
- u.v.m.

## energiekonzept.

Ausweisart:	Energiebedarfsausweis
Bedarfskennwert:	36,43 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Träger:	Luftwärme
Baujahr Gebäude:	2021/2022
Baujahr Wärmeerzeuger:	2021
Effizienzklasse:	A



du kannst den allerschönsten platz der welt planen,  
erstellen und bauen - aber man benötigt menschen um  
den traum wahr werden zu lassen.

walt disney

**ein projekt der.**

---

GS UG (haftungsbeschränkt) & Co. Objekt ADF 7 KG  
in Kooperation mit Nikolic+Rosenke Architekten

