

# Qualität, die glücklich macht.

197 m<sup>2</sup>-Einfamilienhaus in Essen Kettwig.  
Sofort einziehen und wohlfühlen!



Jetzt kann ich es mir mit Stefan Pásztor gemütlich machen. Mit einer vernünftigen Beratung hat er die richtigen Käufer für das Denkmal-Haus in Kettwig gefunden und auch die Verkäufer glücklich gemacht

## SUSI'S WELT

Guten Tag, ich bin's: Susi. Ihre Dackeldame aus dem Immobilien-Business. Und natürlich gehen mir mit meinem Herrchen Stefan Pásztor von Xcorp Immobilien GmbH die Geschichten nicht aus.

Text: Katrin Kroemer | Foto: Ralf Schultheiß

Zum Beispiel habe ich Ihnen bisher noch nichts vom Denkmalschutz erzählt. Das ist mega spannend, erlauschen meine großen Schlappohren. Denn der könnte zu einer bösen Falle werden, wenn man da nicht richtig aufgeklärt wird.

Gucken Sie doch mal dieses schöne „Knusperhäuschen“ in der Altstadt von Kettwig an. Steht an einer perfekten Stelle und sieht so richtig gemütlich aus. Ist es auch, wenn alles richtig läuft, weiß Stefan Pásztor, der das alte Gemäuer aus dem 17. Jahrhundert jetzt für Kunden verkauft hat. Ganz viele Menschen wollten das haben, weil es nicht so teuer war und so zentral liegt, aber er hat genau überlegt, wer wirklich zu dem Haus passt, um da sein neuen Körbchen, pardon,

sein neues Domizil natürlich, aufzuschlagen.

Denn das historische Haus an der Kaiserstraße steht tatsächlich unter Denkmalschutz. Dieses Häuschen dürfen die Menschen schon modern für sich herrichten, müssen dabei aber ganz viele Regeln beachten. Darum begleitet Stefan solche Käufer zu den zuständigen Menschen bei der Behörde, die erklären können was erlaubt ist und wie es funktioniert. Und auch was das mehr kostet. Denn da darf man auch nicht so einfach mal selber daran rumbasteln.

Und wenn ich selber da mal so durch schnüffele, dann spürt meine feine Nase so einiges auf, was da richtig neu gemacht werden muss. Das soll die neuen Besitzer

aber nicht in den Ruin treiben, will Stefan und sagt, dass er gar keine Lust darauf hat, dass sie hinterher wieder mit einer Pleite bei ihm in der Zwangsverwaltung landen. Also nimmt er mich immer mit, damit ich mit ihm zusammen alles, was da los ist, entdecke und er die Menschen dann anschließend perfekt beraten kann. Ohne irgendwas zu verstecken oder zu verschweigen. Das macht er echt gut, finde ich – offen gestanden nicht ganz uneigennützig. Denn wenn am Ende die neuen Besitzer ihr Traumhaus und die Verkäufer ihr Geld bekommen haben, dann sind alle zufrieden. Und laden mich auch gerne auf ein Stückchen Wurst ein. Hab ich's Ihnen nicht versprochen: das ist doch spannend!



Wohnzimmer mit Kamin und offener Küche



Eingangsbereich



Balkon



Rückansicht, mit Blick auf Terrasse und Balkon

Ort:	45219 Essen
Ortsteil:	Kettwig
Grundstücksfläche ca.:	400,00 m <sup>2</sup> (Hausgrundstück), 1/4 von 199,00 m <sup>2</sup> (anteilige Parkplatzfläche)
Wohnfläche ca.:	197,00 m <sup>2</sup>
Keller:	ja, überwiegend wohnlich ausgebaut (Einliegerwohnung möglich)
Stellplatz:	1: fußläufig vom Haus entfernt (anteilige Parkplatzfläche)
Baujahr:	1979, Modernisierungen in 2011/2012 für über 150.000,00 EUR
Befeuerungsart:	Gas
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch:	84 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse:	C
Energieausweis Baujahr:	1979
Energieausweis gültig bis:	22.08.2027
Besondere Merkmale:	Kamin, moderne Ausstattung, Balkon und Terrasse
Kaufpreis:	489.000,00 EUR
Käuferprovision:	4,76 % inkl. 19 % MwSt.

**XCORP**  
IMMOBILIEN GMBH  
Hufelandstraße 2 · 45147 Essen  
Tel: 0201 / 74 76 95 11  
www.xcorp.de



Die o. a. Angaben beruhen auf Angaben des Eigentümers für die wir keine Gewährleistung übernehmen können. Die o. a. Angaben stellen keine zugesicherten Eigenschaften dar.

