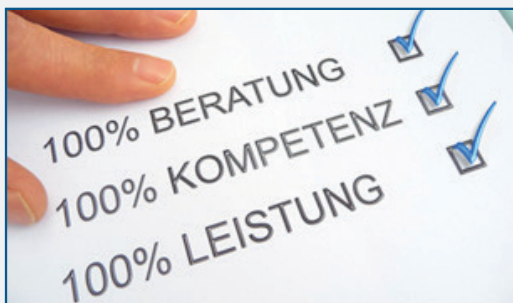


Exposé



LUXURIÖSE, NEUWERTIGE DOPPELHAUSHÄLFTE in Essen-Kettwig mit übergroßer Garage



XCORP
IMMOBILIEN GMBH

Hufelandstraße 2 · 45147 Essen
Tel: 0201 / 74 76 95 11



Die Xcorp Immobilien GmbH mit Sitz in Essen vermittelt und weist den Abschluss von Kauf- und Mietverträgen in den Ballungsräumen des Ruhrgebiets sowie im nördlichen Rheinland nach. Zudem verwaltet das Unternehmen unter Geschäftsführer Stefan Pásztor in dieser Region Wohn- und Gewerbeimmobilien und erstellt Immobilien-Wertgutachten.

Egal ob bei der Vermarktung oder Verwaltung: Im Vorfeld werden von der Xcorp Immobilien GmbH alle Objektunterlagen wie Baupläne, Flurkarten, Grundbücher und mögliche Wegerechte, etc. geprüft; fehlende Unterlagen werden besorgt und ergänzt.

Denn nur wer die Liegenschaft genau kennt, kann sie optimal vermarkten und verwalten, ihren Marktwert realistisch einschätzen und mögliche Mietsteigerung- und Kosteneinsparpotentiale erkennen.

Zum Kundenkreis der Immobilienfirma, die 2004 gegründet wurde, zählen unter anderem private Immobilien-eigentümer, Investoren, Banken und große Vermögensverwaltungen sowie Versicherungsunternehmen.

Immobilienvermarktung und Verkehrswertermittlung

Alle Immobilien, die veräußert werden sollen, werden im Vorfeld umfassend besichtigt. Auf diesem Wege werden die Vorzüge der jeweiligen Liegenschaft erkannt und können in den Verkaufsunterlagen, die Exposés genannt werden, mit Fotos fachgerecht präsentiert werden.

Die Xcorp-Immobilienprofis kümmern sich ferner um die Erstellung des Energieausweises, der beim Verkauf und bei der Vermietung vorliegen muss.

Auf Basis dieser Informationen werden zusammen mit dem Immobilienverkäufer die Werbemaßnahmen festgelegt. Diese umfassen u.a. neben Anzeigen in Zeitungen und Internetportalen den Druck von Flyern oder das Aufstellen von Verkaufsgalgen, sowie Homestagingmaßnahmen.

Jede Immobilie ist ein Einzelstück, das individuell vermarktet werden muss.

Grundlage für eine möglichst zeitnahe Vermarktung ist eine realistische Markteinschätzung über den erzielbaren Verkaufspreis. Neben der Marktkennntnis und der aktuellen Nachfragesituation nach vergleichbaren Objekten fließen darin auch Daten von Statistikämtern und Gutachterausschüssen ein. Und nicht zuletzt auch die jahrelange Erfahrung der Xcorp Experten.

Immobilienverwaltung aus erster Hand

Neben der Vermarktung ist die Immobilienverwaltung das zweite Standbein der Essener Firma.

Die Xcorp Immobilien GmbH hat jahrelange Erfahrung in der professionellen Betreuung von Mietwohnungen sowie gewerblichen Mietflächen wie u.a. Büros, Arztpraxen, Logistikflächen und Ladenlokalen. Dabei betreut es ausschließlich Gebäude im Ruhrgebiet sowie dem angrenzenden Rheinland. Diese Nähe sichert eine fachgerechte Bewirtschaftung und die Möglichkeit eines raschen Eingreifens, sofern dies in Notlagen nötig ist, wie etwa bei Sturm- oder Wasserschäden. Für die Mieter existiert eine 24 Stunden Erreichbarkeit an 365 Tagen im Jahr. Die Immobilienprofis haben nicht nur die reine Verwaltung, sondern vielmehr den Werterhalt und die Wertsteigerung des anvertrauten Immobilienvermögens im Fokus. Dies beinhaltet u.a. die regelmäßige Begehung und Begutachtung nebst dem Kontakt zu den Mietern. Jeder Eigentümer erhält betriebswirtschaftliche Kennzahlen über Mietzahlungseingänge, eventuelle Rückstände sowie Ausgaben für Reparaturen und Instandhaltungen. Wenn geboten, werden energetische Sanierungen oder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, um den Wert zu steigern und langfristig Mietverhältnisse zu sichern.

Alle Mitarbeiter von Xcorp Immobilien GmbH verfügen über eine immobilienwirtschaftliche beziehungsweise kaufmännische Ausbildung und bilden sich regelmäßig weiter. So fließen beispielsweise Gesetzesänderungen und immobilienrechtliche Urteile unmittelbar in ihre Arbeit ein. Nicht nur bei neuen gesetzlichen Bestimmungen, sondern auch in Sachen Gebäude-Wertermittlung und Marketing sind die Immobiliendienstleister immer auf dem aktuellen Wissensstand.

Umfassendes ehrenamtliches Engagement

Seit über 19 Jahren ist Xcorp-Geschäftsführer Stefan Pásztor ferner als Vorsitzender des Ring Deutscher Makler (RDM), Bezirksverband Essen e.V., tätig. Außerdem ist er Mitglied im Gutachterausschuss in der Stadt Essen und Dozent am Europäischen Bildungszentrum der Wohn- und Immobilienwirtschaft (EBZ) in Bochum. Zudem ist er Vorstandsmitglied in der WIB24, Westdeutsche Immobilienbörse e.V..

Stefan Pásztor ist zudem als Zwangs- und Nachlassverwalter von Immobilienvermögen tätig und wird regelmäßig von neun nordrhein-westfälischen Amtsgerichten zum Zwangsverwalter bestellt.



Offener Wohnbereich mit Kamin

Eckdaten

Ort:	45219 Essen
Ortsteil:	Kettwig
Straße:	Bauerschaft 44
Grundstücksfläche ca.:	314,00 m ²
Wohnfläche ca.:	138,00 m ²
Keller:	nein, Kellerersatzraum
Garage:	übergroße Garage 8,35 m x 4,50 m zzgl. 2 Stellplätze vor dem Haus
Baujahr:	2002, Modernisierungen in 2012/2013 für über 160.000,00 EUR
Befeuerungsart:	Gas
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch:	101 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse:	D
Energieausweis Baujahr:	2003
Energieausweis gültig bis:	08.10.2027
Besondere Merkmale:	Kamin, hochwertige Ausstattung, übergroße Garage mit Sektionaltor
Kaufpreis:	649.000,00 EUR
Maklerprovision:	Für den Käufer fällt KEINE Maklerprovision an

Xcorp Immobilien GmbH
Hufelandstraße 2
45147 Essen
info@xcorp.de
www.xcorp.de

Objekt

Die in 2002 in Fertigbauweise errichtete Doppelhaushälfte befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet und wurde in 2012/2013 von dem Eigentümer luxuriös modernisiert. In diesem Zeitraum wurde auch die überbreite und überlange Garage mit Speicherboden und Sektionaltor errichtet.

Videoüberwachungsmöglichkeiten, ein modernes Schalterprogramm, Fußbodenheizung, Kamin, zwei elektrische Markisen, eine übergroße Bankiraiterrasse, ein Luxusbad, Klimaanlage im Spitzboden und Fußbodenheizung im Erdgeschoss runden das Angebot ab. Einziehen und Wohlfühlen. Der wunderschön angelegte, pflegeleichte Garten lädt zum Genießen, Entspannen, Verweilen und Empfang guter Freunde und der Familie ein.

Im Erdgeschoss befinden sich der großzügige Wohn-/Essbereich nebst offener Küche ausgestattet mit feinsten Villeroy & Boch Feinsteinzeugfliese, WC und Hauswirtschaftsraum nebst Entree.

In der darüber liegenden Ebene bieten ein luxuriöses Tageslichtbad mit Wanne und Dusche sowie bis zu drei Schlaf-/Arbeitsräume Wohlfühlatmosphäre vom Feinsten.

Im Spitzboden befindet sich ein klimatisierter Arbeits-/Schlafraum.

Die übergroße Garage mit Sektionaltor und Stauraum im Spitzboden sowie zwei vorgelagerte KFZ-Stellplätze runden das Angebot ab.

Ausstattung

- Doppelhaushälfte aus 2002 in 2012/2013 umfangreich modernisiert
- Fußbodenheizung und Kamin im Erdgeschoss, Klimaanlage im Spitzboden
- zentrale Warmwasseraufbereitung, Warmwasserspeicher in 08/2017 erneuert
- Luxusbad mit Rain-Shower Dusche und Handtuchheizkörper, LED-Beleuchtung
- 2 elektrische Markisen im Bereich der Außenterrasse
- Rollläden, hochwertige Innentüren, Glasschiebetüre in der Küche
- Dreifachmülltonnenschrank
- Videosprechanlage

Heizungssystem:

- Das Gebäude wird mit einer Gaszentralheizung betrieben

Fenster:

- Die Kunststofffenster bestehen aus doppel-verglastem Isolierglas.

Kaufpreis

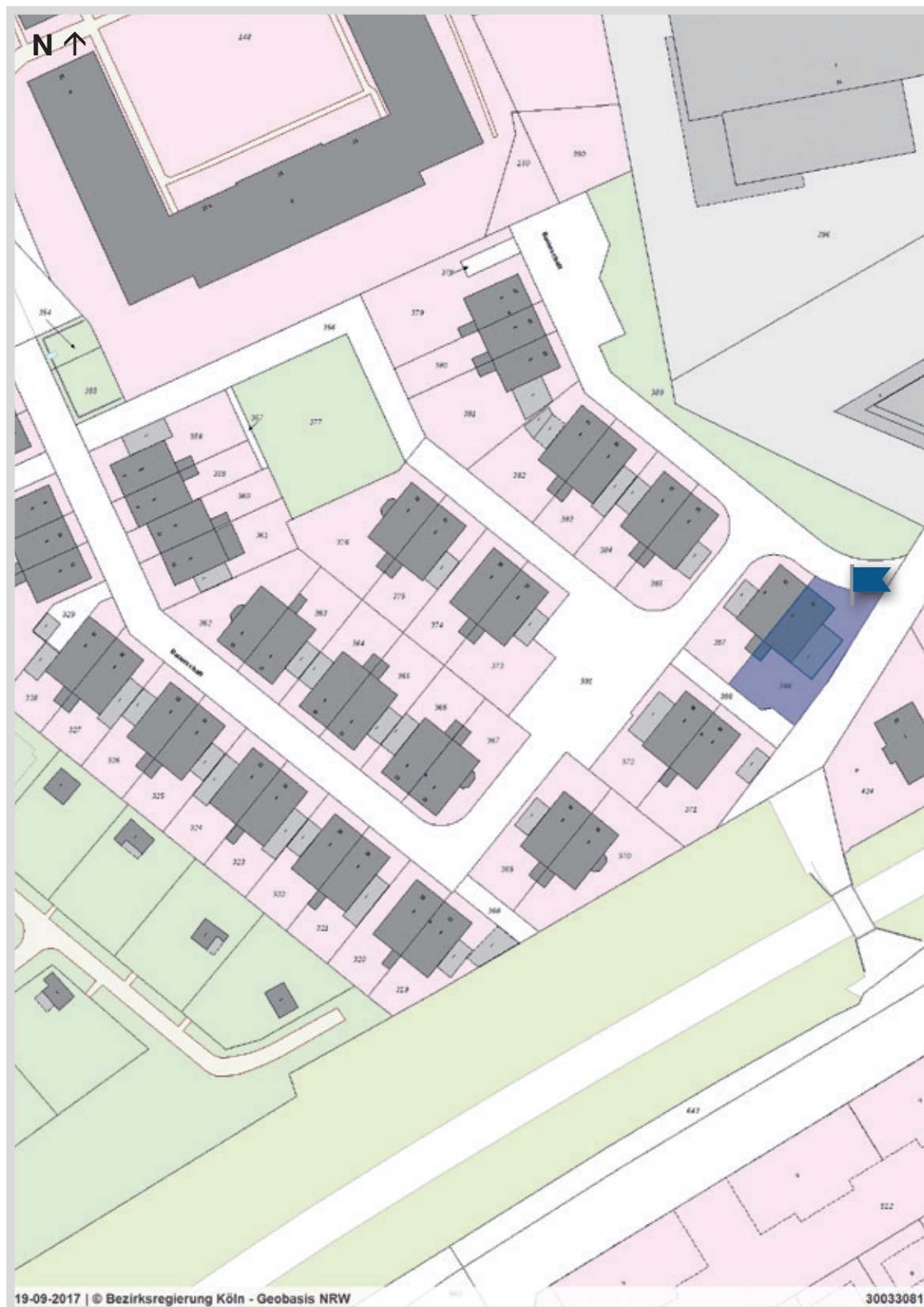
Der für dieses Objekt angesetzte Kaufpreis beträgt EUR 649.000,00.

Maklerprovision

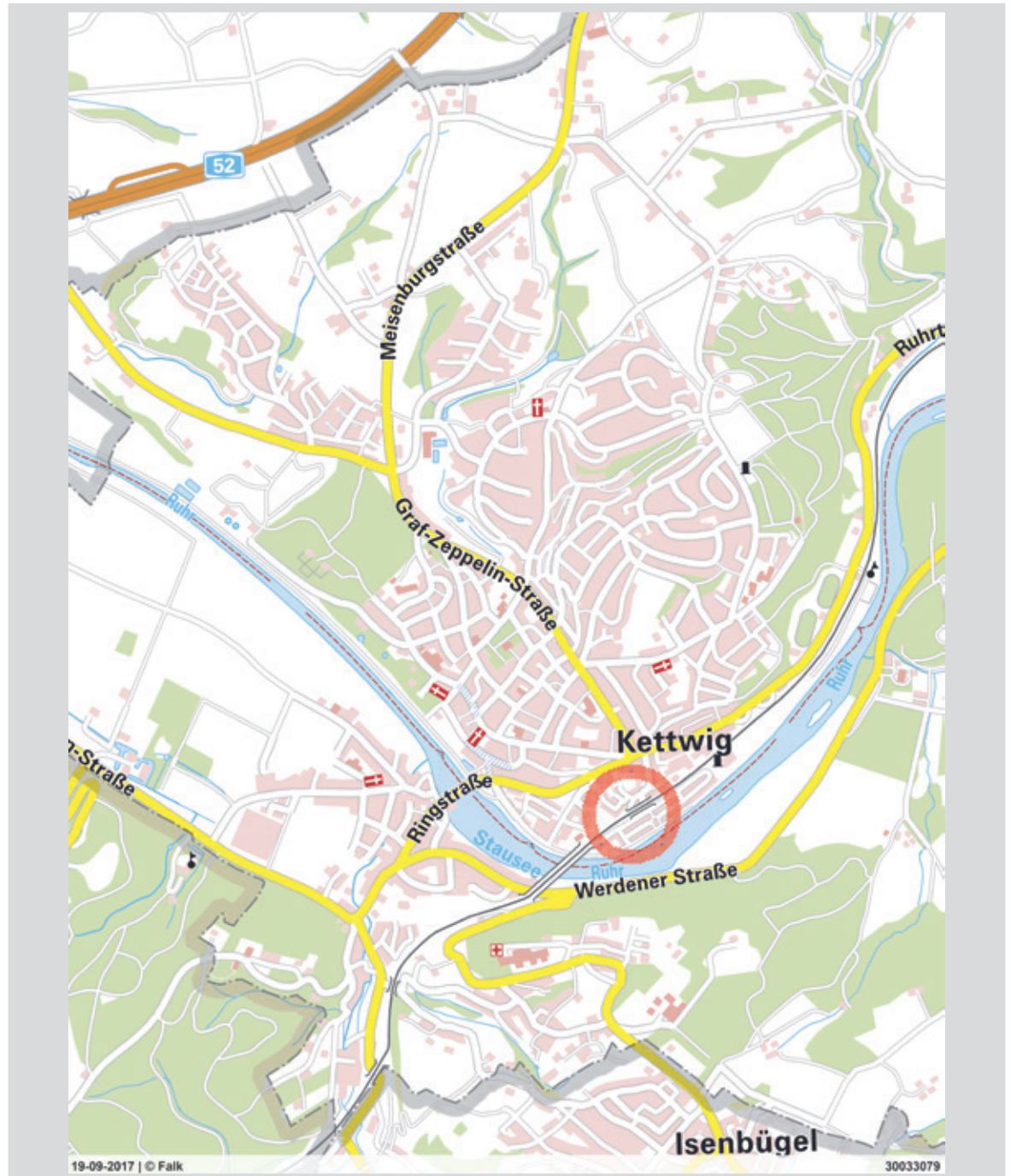
Eine Maklerprovision fällt für den Käufer nicht an.

Diese Immobilie wird so angeboten, dass kein Maklervertrag mit dem Kaufinteressenten abgeschlossen wird. Die Vergütung bei der Vermittlung dieser Immobilie trägt ausschließlich der Verkäufer. Der Immobilienmakler ist der alleinige Interessenvertreter des Verkäufers und vereinbart mit dem Kaufinteressenten weder eine Vergütung, noch wird ein Maklervertrag abgeschlossen. Auch durch die Vereinbarung eines Besichtigungstermins oder die Übermittlung von Unterlagen sowie die Entgegennahme eines Kaufpreisangebots kommt kein Maklervertrag mit dem Kaufinteressenten zustande.

Flurkarte



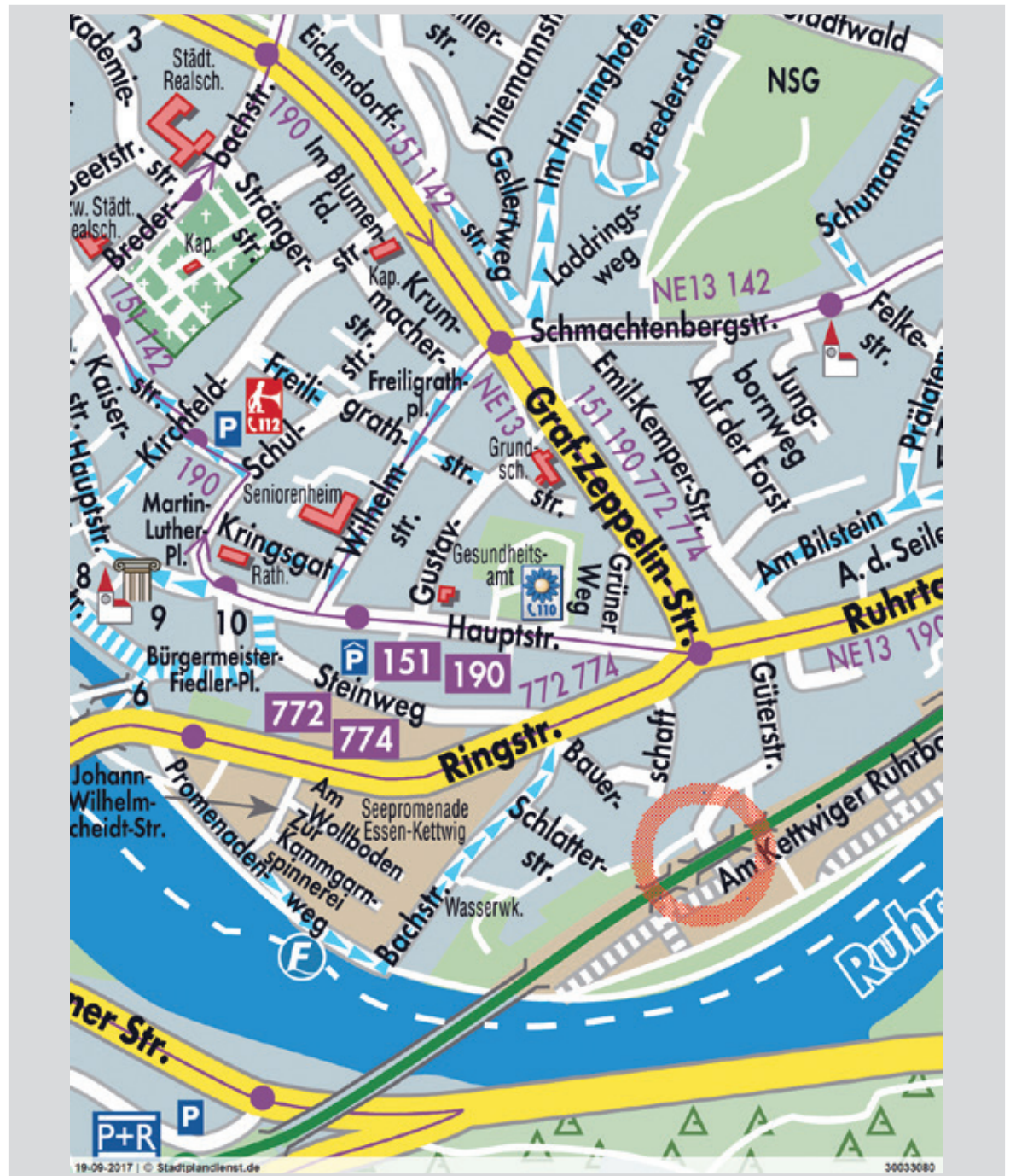
Makrolage



Makrolage

Essen – die moderne Wirtschafts-, Handels- und Dienstleistungsmetropole im Herzen des Ruhrgebietes mit über 590.000 Einwohnern. Standort von Konzernzentralen wie RWE, Aldi Nord, Hochtief, STEAG, Evonik Industries, Schenker, E.on Ruhrgas, Funke Mediengruppe oder Deichmann. Europäische Kulturhauptstadt 2010. Universitätsstadt. 25 km nach Düsseldorf (BAB 52), 15 km nach Duisburg (BAB 40 u. 59), 20 km nach Bochum (BAB 40). (Quelle Wikipedia)

Mikrolage

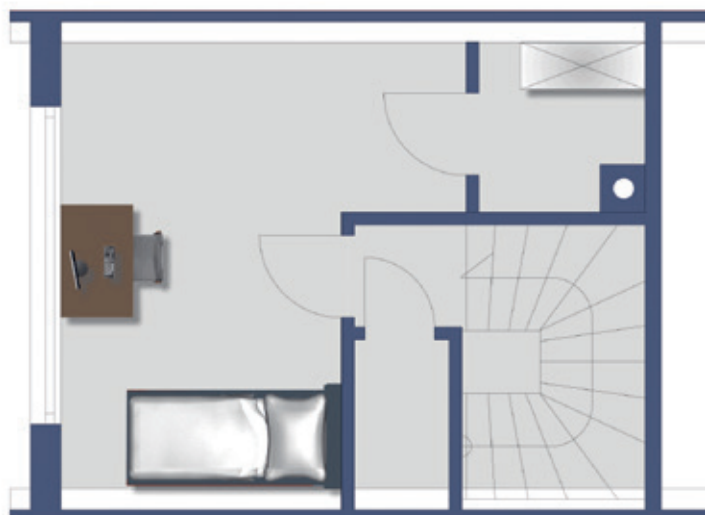


Mikrolage

Kettwig ist der flächenmäßig größte Stadtteil von Essen, gelegen im äußersten Südwesten und unmittelbar an der Ruhr. Er ist geprägt von teils dichter Wohnbebauung sowie Naherholungsgebieten unter anderem am Kettwiger See. Die Altstadt bildet das Zentrum. Historisch gehört Kettwig, zusammen mit Werden und Mülheim an der Ruhr, zu den nördlichsten Teilen des Bergischen Landes. Kettwig verfügt über die beiden Bahnhöfe Kettwig und Kettwig Stausee. Diese liegen an der Ruhrtalbahn und werden von der S-Bahnlinie 6 bedient, die von Essen nach Düsseldorf und Köln verkehrt. Im Straßenverkehr ist Kettwig über die in den 1960er-Jahren gebaute Bundesautobahn 52 (Essen–Düsseldorf) angeschlossen. Diese überquert Kettwig am Rande über die Mintarder Ruhrthalbrücke. Kindergärten, Schulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Sportvereine und die Kettwiger Altstadt sind fußläufig zu erreichen.









Gewachsenes, eingefriedetes Grundstück



Rückansicht mit Blick auf Garage, übergroße Bankiraiterrasse



Übergroße Garage



Übergroße Garage mit Stauraum im Spitzboden, Wasseranschluss und Heizung



Übergroße Garage mit Stauraum im Spitzboden, Wasseranschluss und Heizung



Übergroße Garage mit Sektionaltor



Blick von der Terrasse



Gartenbereich



Eingangsbereich



Gäste-WC im Erdgeschoss



Kamin im Erdgeschoss



Die Küche ist nicht im Kaufpreis enthalten, kann aber mit einer
Abstandszahlung von 10.000,00 EUR erworben werden.



Luxuriöse Badausstattung



Luxusbad mit hochwertigen Armaturen



Luxusbad



Moderne Regenwalddusche



Glasschiebetür in der Küche



Schlaf-/Arbeitsbereich im Dachgeschoss



Hochwertige Innentüren



Klimatisierter Arbeits-/Schlafbereich im Spitzboden



Modernes Schalterprogramm



Klimaanlage im Spitzboden



Luxus Schalter- und Steckdosenprogramm



Videosprechanlage

TOP

IMMOBILIEN
MAKLER

2016

FOCUS

DEUTSCHLANDS
GROSSTE MAKLER
BEWERTUNG

URKUNDE

Maklerliste 2016

Xcorp Immobilien

Essen

zählt für die Redaktion von FOCUS auf Basis einer unabhängigen Datenerhebung zu Deutschlands empfohlenen Immobilienmaklern.

Die Auszeichnung Deutschlands TOP Immobilienmakler beruht auf expliziten Weiterempfehlungen durch Mitgliedsmakler aus ImmobilienScout24 und den Regionalverbänden des Immobilienverbandes Deutschland IVD.



Burkhard Graßmann

Vorsitzender der Geschäftsführung
BurdaNews GmbH

FOCUS SPEZIAL

XCORP

IMMOBILIEN GMBH

Xcorp Immobilien GmbH

Hufelandstraße 2
45147 Essen
Tel: 0201 / 74 76 95 11
info@xcorp.de
www.xcorp.de

