



WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

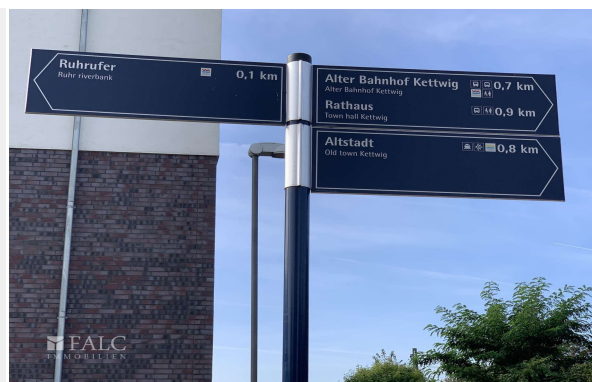


Provisionsfrei

* für den Käufer



EINFACH MEHR.



Objektnummer FALC-AYa-62639

Baugrundstück nahe Ruhrufer in Essen-Kettwig, mit Vorbescheid

Eckdaten

Kaufpreis 350.000,00 €

Grundstücksfläche 568,0 m²

DV Verkabelung

Energieausweis

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Geltende EnEV
Gebäudeart

Nicht nötig
Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



Lage

Diese Beschreibung unterstreicht nochmals die außergewöhnliche Lage dieses Grundstücks und die Vielzahl von Annehmlichkeiten, die es in Reichweite hat. Hier sind die herausragenden Merkmale zusammengefasst:

- 1. Ruhrufer: Das Grundstück liegt Nah zum Ruhrufer, einem Ort von natürlicher Schönheit und Gelassenheit. Hier können Sie die Seele baumeln lassen, entspannende Spaziergänge entlang des Flusses genießen und die atemberaubende Aussicht auf das Wasser erleben.***
- 2. Bildungseinrichtungen: Für Familien mit Kindern ist diese Lage ideal. In unmittelbarer Nähe finden Sie Kindergärten, Grundschulen und ein Gymnasium. Die kurzen Wege zu diesen Bildungseinrichtungen erleichtern den Schulweg für Ihre Kinder und schaffen eine ideale Umgebung für ihre Bildung und Entwicklung.***
- 3. Gesundheitsvorsorge: Eine Apotheke in der Nähe gewährleistet schnelle medizinische Versorgung und die Verfügbarkeit von Medikamenten. Dies ist von unschätzbarem Wert für Ihre Gesundheit und die Ihrer Familie.***
- 4. Einkaufszentren: Das nahegelegene Einkaufszentrum bietet eine breite Palette von Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen. Hier können Sie Ihren täglichen Bedarf problemlos decken und die Annehmlichkeiten des Einkaufens in Ihrer Nähe genießen.***
- 5. Stadtzentrum: Das gut erreichbare Stadtzentrum bietet eine reiche Auswahl an Geschäften, Restaurants und kulturellen Einrichtungen. Hier können Sie das städtische Leben in vollen Zügen auskosten und von einer lebendigen Gemeinschaft profitieren.***
- 6. S-Bahnhof: Die Nähe zum S-Bahnhof, der in Richtung Düsseldorf und Essen-Hauptbahnhof führt, bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Sie haben somit die Flexibilität, bequem zur Arbeit zu gelangen, sei es in Düsseldorf oder Essen.***

Diese Kombination aus natürlicher Schönheit und einer erstklassigen Infrastruktur macht diese Lage wirklich außergewöhnlich. Sie bietet die perfekte Balance zwischen Natur und urbanem Leben, wodurch Sie eine exzellente Lebensqualität für sich und Ihre Familie genießen können.



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Exklusives Baugrundstück in Essen mit Vorbescheid für vielfältige Projekte

Dieses attraktive Grundstück mit einer Fläche von 568 m² bietet durch den Vorbescheid der Stadt Essen eine ideale Grundlage für Investoren und Bauherren. Geplant ist ein Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten, verteilt auf 3 Vollgeschosse, ein Staffelgeschoss und eine Tiefgarage. Die Bruttogeschossfläche beträgt 983 m². Alternativ können auch ein Einfamilienhaus, Doppelhaushälften oder andere Wohnkonzepte umgesetzt werden.

Die nahezu quadratische Form des Grundstücks ermöglicht flexible Gestaltungsmöglichkeiten und eröffnet Raum für anspruchsvolle Bauprojekte. Die Lage kombiniert städtischen Komfort mit naturnahem Wohnen – perfekt für Projekte, die Wert auf Privatsphäre und gute Infrastruktur legen.

Die Umgebung besticht durch eine harmonische Bebauung und eine hervorragende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Einrichtungen und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar. Die nahe Ruhr lädt zu Freizeitaktivitäten und Erholung in der Natur ein.

Dieses Grundstück bietet eine seltene Gelegenheit, individuelle Wohn- oder Investitionsvorhaben in einer gefragten Lage zu realisieren.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Baugrundstück in Kettwig mit Vorbescheid und flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten

Gestaltungsfreiheit

Dank des Bauvorbescheids der Stadt Essen und ohne festen Bebauungsplan haben Sie maximale Freiheit, die Architektur und Bauweise ganz nach Ihren Wünschen zu gestalten – ob modern, klassisch oder innovativ.

Optimale Grundstücksnutzung

Das Grundstück bietet die Möglichkeit, 3 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss zu realisieren – ideal für ein Mehrfamilienhaus oder alternative Bauvorhaben. Auch ein großzügiges Einfamilienhaus oder Doppelhaushälften sind problemlos umsetzbar.

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

Der Vorbescheid ermöglicht flexible Nutzungskonzepte, die Ihren individuellen Vorstellungen entsprechen. Größe und Zuschnitt des Grundstücks bieten Ihnen den Raum, kreative Bauideen zu verwirklichen.

Naturverbundenes Wohnen

Die Nähe zur Ruhr verbindet urbanen Komfort mit einer naturnahen Umgebung. Ein idealer Ort für Familien, Pendler oder Ruhesuchende, die Wert auf Erholung und Lebensqualität legen.

Attraktive Lage

Mit exzellenter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten bietet die Lage am Rande des Ruhrgebiets beste Voraussetzungen. Genießen Sie Sport, Spaziergänge und entspannte Stunden im Grünen.

Dieses Grundstück bietet Ihnen dank der Flexibilität nach §34 BauGB und dem Vorbescheid die Möglichkeit, ein Zuhause oder ein Investitionsobjekt ganz nach Ihren Vorstellungen zu schaffen. Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sonstiges

FALC Immobilien ist ein deutschlandweit tätiges Immobilienunternehmen, das sich auf die Vermarktung von Wohnimmobilien spezialisiert hat. Als innovatives Lizenzsystem sind wir breit aufgestellt und agieren im krisensicheren deutschen Immobilienmarkt.

Unser vorrangiges Ziel ist es, unsere Immobilienkunden ganzheitlich und individuell zu betreuen. Wir legen großen Wert auf Ehrlichkeit und Seriosität und ergreifen alle erforderlichen Maßnahmen, um Ihre Immobilie optimal zu vermarkten. Im Gegensatz zu vielen regional tätigen Maklern verfügen wir über das innovative Know-how, das heutzutage für zeitgemäße Immobilienvermarktung unerlässlich ist, sowie über ein weitreichendes Netzwerk von mehr als 140 Partnern in ganz Deutschland.

Vertrauen Sie uns Ihren wertvollsten Besitz an. Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern stehen Ihnen auch am Wochenende zur Verfügung. Wenn Sie interessiert sind, teilen Sie uns bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten mit.

Die Objektbeschreibung basiert ganz oder teilweise auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Wenn Sie Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten möchten, rufen Sie uns an. Unser Team steht Ihnen von Montag bis Sonntag von 6.00 bis 22.00 Uhr persönlich zur Seite. Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

FALC Immobilien - Mehr geht nicht!

***FALC Immobilien Düsseldorf
Ali Yazdandoost, Dipl.-Ing. (TH)
Mobil: 0171-8696166
Büro: 0211-15848759
Kostenlose Hotline: 0800 - 646 0 646"***

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

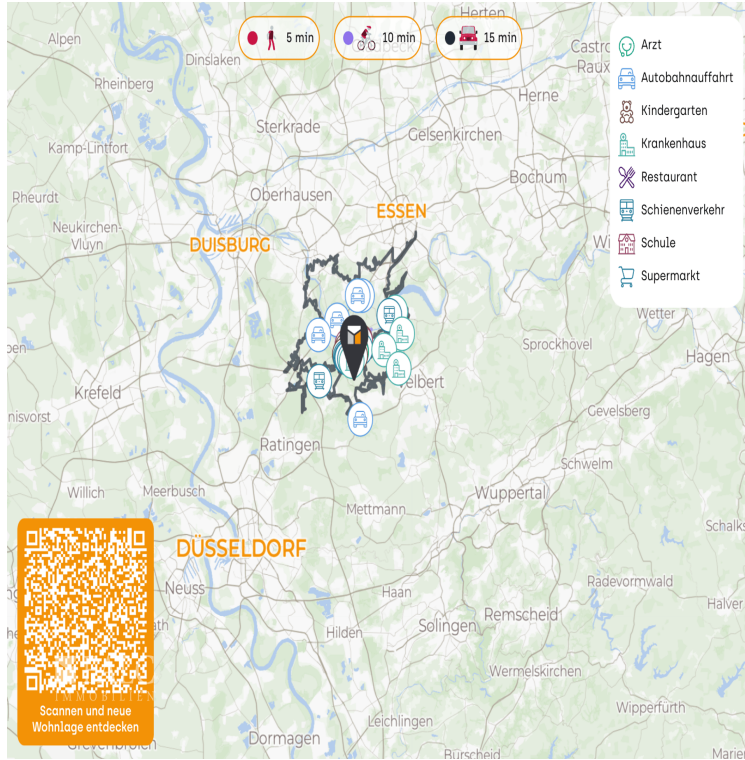
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



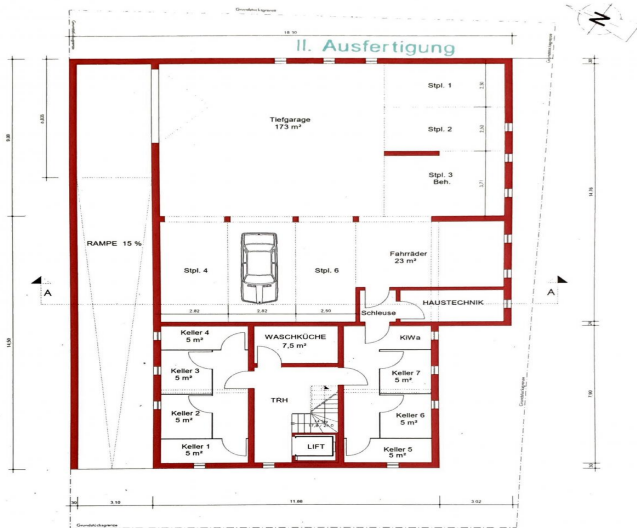
Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

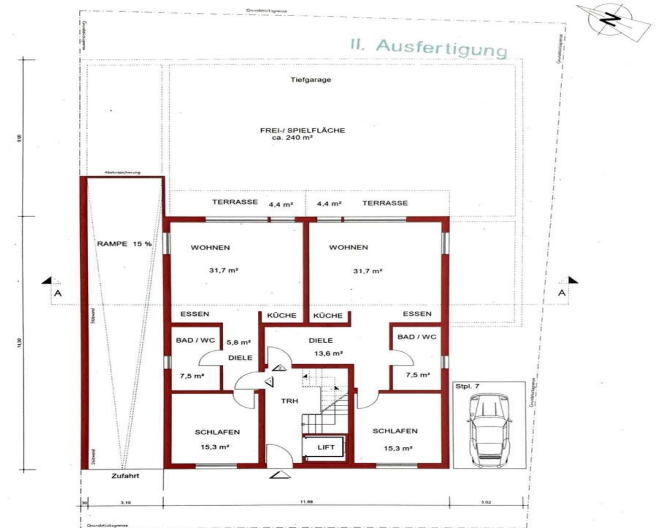
[Online ansehen](#)



UNTERGESCHOSS / TIEFGARAGE

Diese Zeichnung gehört zur Verfügung 61 - 5 2 - 0 2 1 8 8 - 2 0 2 4 vom 22.11.2024 Essen, den 25.11.2024 STADT ESSEN Der Stadtbürgermeister Amt für Stadtplanung u. Bauordnung

Name	Datum	Inhalt
Bauherr:		
Dipl.-Ing. Albi Voelkendorf		
Högelweg 12		
40474 Düsseldorf		
Entwurfverfasser:		
Dipl.-Ing. Albi Voelkendorf		
Högelweg 12		
40474 Düsseldorf		
Vorabfrage:	Masstab: 1:100	
Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage	Blatt-Nr.: 1	
Obst. Seppelin-Strasse 12	Datum: 28.03.2024	
45219 Essen		



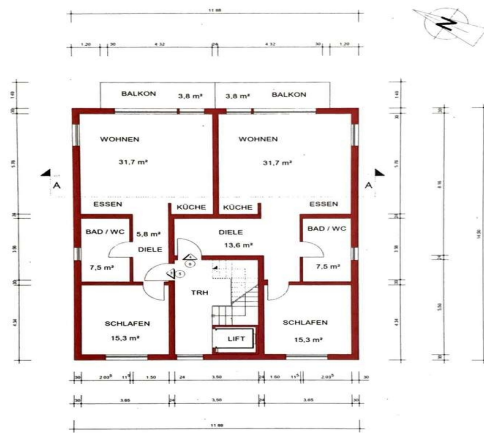
ERDGESCHOSS

Diese Zeichnung gehört zur Verfügung 61 - 5 2 - 0 2 1 8 8 - 2 0 2 4 vom 22.11.2024 Essen, den 25.11.2024 STADT ESSEN Der Stadtbürgermeister Amt für Stadtplanung u. Bauordnung

Name	Datum	Inhalt
Bauherr:		
Dipl.-Ing. Albi Voelkendorf		
Högelweg 12		
40474 Düsseldorf		
Entwurfverfasser:		
Dipl.-Ing. Albi Voelkendorf		
Högelweg 12		
40474 Düsseldorf		
Vorabfrage:	Masstab: 1:100	
Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage	Blatt-Nr.: 2	
Obst. Seppelin-Strasse 12	Datum: 28.03.2024	
45219 Essen		



II. Ausfertigung



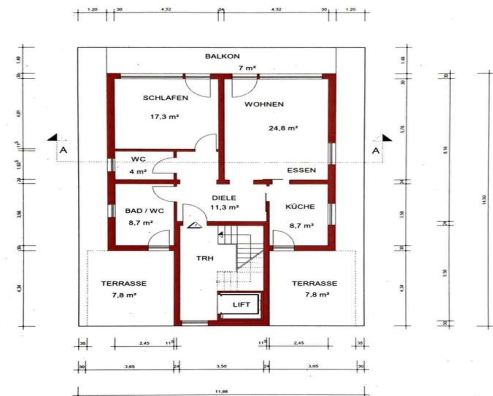
1. OBERGESCHOSS , 2.OBERGESCHOSS

Diese Zeichnung gehört zur
Verfügung 01-5-2-0.2.1 88-2024
vom 22.11.2024
Essen den 25.11.2024
STADT ESSEN
Der Bürgermeister
Amt für Stadtplanung u. Bauordnung
i. A.

Handwritten signature

Name	Datum	Anmerkung
BÄUERLE: Dipl.-Ing. Ali Yazdandoost Hogelweg 12 40474 Düsseldorf		
ENTWURFSVERFASSER: Dipl.-Ing. Ali Yazdandoost Hogelweg 12 40474 Düsseldorf		
VORANFRAGE: Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage Graf-Stephan-Strasse 12 45210 Essen	Masstab: 1:100 Blatt-Nr.: 3 Datum: 28.03.2024	

II. Ausfertigung



STAFFELGESCHOSS

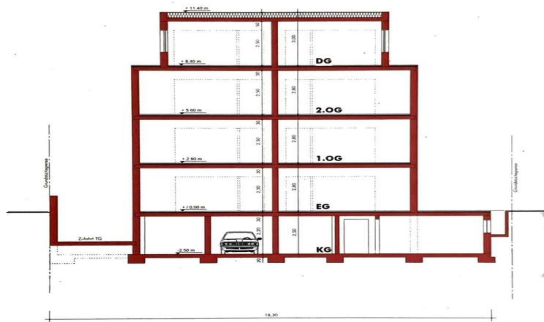
Diese Zeichnung gehört zur
Verfügung 01-5-2-0.2.1 88-2024
vom 22.11.2024
Essen den 25.11.2024
STADT ESSEN
Der Bürgermeister
Amt für Stadtplanung u. Bauordnung
i. A.

Handwritten signature

Name	Datum	Anmerkung
BÄUERLE: Dipl.-Ing. Ali Yazdandoost Hogelweg 12 40474 Düsseldorf		
ENTWURFSVERFASSER: Dipl.-Ing. Ali Yazdandoost Hogelweg 12 40474 Düsseldorf		
VORANFRAGE: Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage Graf-Stephan-Strasse 12 45210 Essen	Masstab: 1:100 Blatt-Nr.: 4 Datum: 28.03.2024	



II. Ausfertigung



SCHNITT A - A

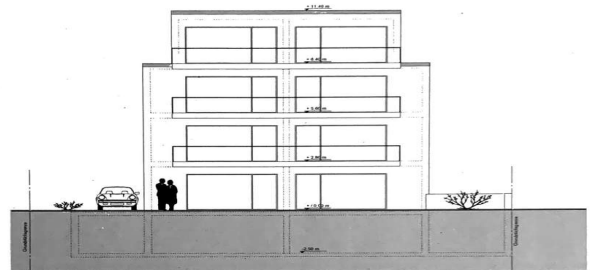
Diese Zeichnung gehört zur Verfügung G1-5.2-0.2.188-2024 vom 22.11.2024 Essen, den 25.11.2024

STADT ESSEN
Erfolgreich bearbeitet
Amt für Stadtplanung u. Bauordnung

Hoy

Name	Datum	Änderung
BALHER:		
Dipl.-Ing. Alj. Yazdandoost		
Nöggenweg 12		
40474 Düsseldorf		
ENTWURFSVERFASSTER:		
Dipl.-Ing. Alj. Yazdandoost		
Nöggenweg 12		
40474 Düsseldorf		
VORANFRAGE:	Maßstab: 1:100	
Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage	Blatt-Nr.: 5	
Croff-Sappeln-Strasse 12	Datum: 28.03.2024	
45219 Essen		

II. Ausfertigung



GARTENANSICHT
ANSICHT NORD-OST

Diese Zeichnung gehört zur Verfügung G1-5.2-0.2.188-2024 vom 22.11.2024 Essen, den 25.11.2024

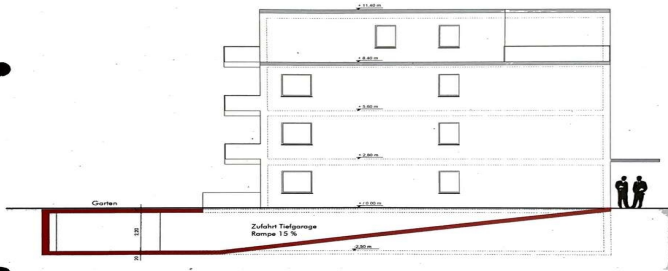
STADT ESSEN
Der Bürgermeister
Amt für Stadtplanung u. Bauordnung

Hoy

Name	Datum	Änderung
BALHER:		
Dipl.-Ing. Alj. Yazdandoost		
Nöggenweg 12		
40474 Düsseldorf		
ENTWURFSVERFASSTER:		
Dipl.-Ing. Alj. Yazdandoost		
Nöggenweg 12		
40474 Düsseldorf		
VORANFRAGE:	Maßstab: 1:100	
Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage	Blatt-Nr.: 7	
Croff-Sappeln-Strasse 12	Datum: 28.03.2024	
45219 Essen		

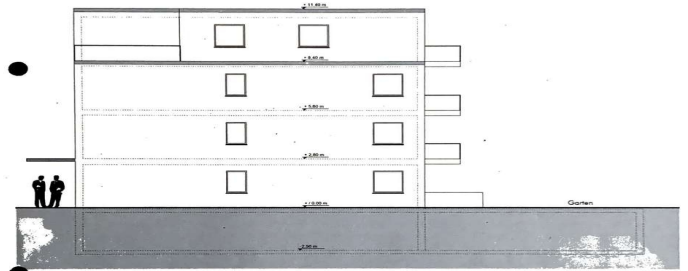


II. Ausfertigung



SEITENANSICHT
ANSICHT NORD-WEST

II. Ausfertigung



SEITENANSICHT
ANSICHT SÜD-OST

Diese Zeichnung gehört zur
Verfügung G1-52-02188-2024
vom 22.11.2024
Essen, den 25.11.2024
STADT ESSEN
Die Stadtplaner
Amt für Stadtplanung u. Bauordnung
i.A.
Hyp

Name	Datum	Anmerkung
BÄUERLE: Dipl.-Ing. Ali Yazdandoost Hogelweg 12 40474 Düsseldorf		
ENTWURFSVERFASSTER: Dipl.-Ing. Ali Yazdandoost Hogelweg 12 40474 Düsseldorf		
VORANFRAGE: Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage Graf-Zepelin-Strasse 12 45210 Essen	Masstab: 1:100 Blatt-Nr.: 9 Datum: 28.03.2024	

Diese Zeichnung gehört zur
Verfügung G1-52-02188-2024
vom 22.11.2024
Essen, den 25.11.2024
STADT ESSEN
Die Stadtplaner
Amt für Stadtplanung u. Bauordnung
i.A.
Hyp

Name	Datum	Anmerkung
BÄUERLE: Dipl.-Ing. Ali Yazdandoost Hogelweg 12 40474 Düsseldorf		
ENTWURFSVERFASSTER: Dipl.-Ing. Ali Yazdandoost Hogelweg 12 40474 Düsseldorf		
VORANFRAGE: Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage Graf-Zepelin-Strasse 12 45210 Essen	Masstab: 1:100 Blatt-Nr.: 8	

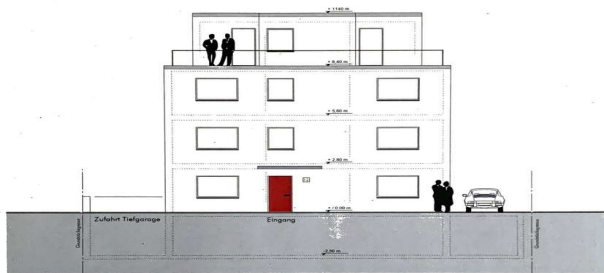


WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

II. Ausfertigung



STRASSENANSICHT
ANSICHT SÜD-WEST

Diese Zeichnung gehört zur
Verfügung 61-2-02188-2024
vom 22.11.2024
Essen, den 25.11.2024
STADT ESSEN
Der Unterraum ist
Amt für Stadtplanung u. Bauordnung
i. A.
Hoy

Name	Datum	Anmerkung
BAUHERR: Dipl.-Ing. Ali Yazdandoost Hogelweg 12 40474 Düsseldorf		
ENTWURFSVERFASSER: Dipl.-Ing. Ali Yazdandoost Hogelweg 12 40474 Düsseldorf		
VORANFRAGE: Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage Graf-Zeppelin-Strasse 12 45219 Essen		Maßstab: 1:100 Blatt-Nr.: 0 Datum: 28.03.2024

Neubau eines Mehrfamilienhauses, 3-geschossig mit Staffelgeschoss und Tiefgarage
Graf-Zeppelin-Str.12, 45219 Essen

Berechnung BGF und Umbauter Raum

	BGF		Umbauter Raum			
Untergeschoss	14,90 x	15,3 =	227,97 x	2,70 =	615,519	
	+	8,20 x	11,88 =	97,42 x	2,70 =	263,02
	+	3,40 x	6,835 =	23,24 x	2,70 =	62,75
			348,63		941,29	
Erdgeschoss	11,88 x	14,50 =	172,26 x	2,80 =	482,328	
1.Obergeschoss	11,88 x	14,50 =	172,26 x	2,80 =	482,328	
2.Obergeschoss	11,88 x	14,50 =	172,26 x	2,80 =	482,328	
Staffelgeschoss	9,48 x	10,15 =	96,22 x	3,00 =	288,67	
	+	4,99 x	4,34 =	21,66 x	3,00 =	64,97
			117,88		353,64	
Summe			983,28		2741,91	

Vollgeschossnachweis

Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse,
die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m über mehr als zwei Drittel
der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses haben.

2.Obergeschoss	172,26	/4*3	=	129,195
Staffelgeschoss	113,59		<	129,195

Staffelgeschoss **kein Vollgeschoss**

Stellplatzberechnung

Mehrfamilienhäuser ab 3 WE: 1,5 PKW-Stpl. je 100m² BGF (ohne UG)
Mehrfamilienhäuser ab 3 WE: 2 Fahrrad-Stpl. je 100m² BGF (ohne UG)
Durch sehr gute ÖPNV -Anbindung ist eine Reduzierung um 50 % zulässig

BGF (ohne UG)	634,66	/100x1,5/2=	4,76 = 5 PKW-EP
(3 x 172,26) + 117,88 = 634,66	634,66	/100x2=	12,69 = 13 Fahrrad-EP

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Stadt Essen
Katasteramt
Lindenallee 10
45127 Essen

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

- mit kommunalen Ergänzungen -
Stadtgrundkarte 1:500

Flurstück: 107
Flur: 66
Gemarkung: Kettwig
Graf-Zeppelin-Str., Essen

II. Ausfertigung

Erstellt: 27.03.2024
Zeichen: El-Nr. 983



Maßstab: 1 : 500

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DRG/KommKartG NRW zulässig. Zuwendungsleistungen werden nach § 29 KommKart NRW verbietet.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)