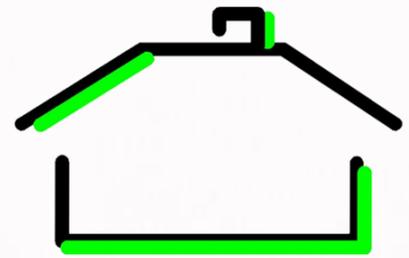


FRIEDRICH HERKENDELL



Immobilien

F. Herkendell Immobilien Herkendell 9 45219 Essen-Kettwig

Herkendell 9
45219 Essen-Kettwig
Tel.: 02054 / 970447
Tel.: 0201 / 780447
HP.: www.herkendell.net
Mail: info@herkendell.net

Datum

Einfamilienhaus in 45239 Essen-Fischlaken

Sehr geehrter Interessent,

nachfolgend übersenden wir Ihnen zu Ihrer ausschließlichen Eigenverwendung unser Exposé zur vorgenannten Immobilie. Wir hoffen, dass dieses Angebot Ihr Interesse findet. Sollten Sie weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin wünschen, so stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



Objektdaten

Objekttyp	freistehendes Einfamilienhaus
Wohn-/Nutzfläche	Die zu Wohnzwecken genutzte Fläche beträgt lt. der uns vorliegenden Wohn-/Nutzflächenberechnung 197,14 m ² . Hinzu kommen 15,18 m ² für die Garage am Haus. Eine Berechnung der reinen Wohnfläche liegt uns nicht vor.
Raumanzahl	4 Räume
Baujahr	Das Haus wurde ca. 1955 errichtet und im Jahr 2000 kernsaniert.
Grundstück	ca. 1135 m ²



Lage

Ortsteil	Fischlaken gilt wegen seiner waldreichen Umgebung, den landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie der Nähe zum Baldeneysee als eine begehrte Wohnlage des Essener Südens. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im Umkreis von ca. einem Kilometer. Auch zum beliebten Ortskern Werdens mit zahlreichen Cafés, Bistros, Biergärten sowie gutbürgerliche Restaurants sind es nur wenige Autominuten.
----------	---

Ausstattung

Heizung	Gas-Zentralheizung
Warmwasservers.	durch die Zentralheizung
Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung



FRIEDRICH
HERKENDELL



FRIEDRICH
HERKENDELL



FRIEDRICH
HERKENDELL



FRIEDRICH
HERKENDELL

TV	digitale Satellitenschüssel Kabelfernsehen möglich
Fußböden	Terrakottafliesen im Erdgeschoss Marmorfliesen im Bad
Küche	Die hochwertige Einbauküche mit Kochhalbinsel ist umfassend mit Top-Elektrogeräten ausgestattet, zum Essbereich hin geöffnet und lässt kaum Wünsche offen.
Kamin	im Wohn-/Esszimmer
Terrasse	sichtgeschützte Sonnenterrasse vor dem Haus teilweise überdachte Gartengeschossterrasse große Holzterrasse im Gartenbereich
Balkon	Frühstücksbalkon vor der Küche
Sicherheitstechnik	Alarmanlage mit Aufschaltung zu einem Sicherheitsdienst
Garage	Einzelgarage mit Zugang zum Haus und mit elektrisch betriebenen Garagentor
Stellplatz	Außenstellplatz vor der Garage



Raumaufteilung

Erdgeschoss	47,76 m ² Wohn-/Esszimmer
	10,71 m ² Küche
	7,26 m ² Diele
	2,08 m ² Gäste-WC
	5,28 m ² Balkon (50% x 10,56)
Dachgeschoss	4,28 m ² Flur
	12,23 m ² Badezimmer
	22,98 m ² Schlafzimmer

Untergeschoss 3,87 m² Flur
 16,04 m² Bad / Waschen
 25,55 m² Gast (Deckenhöhe unter 2m)
 21,52 m² Wohnen Musizieren (Deckenhöhe unter 2m)
 12,63 m² Abstellraum
 4,25 m² Vorrat

Hinweis Bitte beachten Sie, dass die Bilder, welche die Raumaufteilung wiedergeben, unter Umständen größer wirken können.

Nebenkosten, Zustand, Energieausweis

Energieausweis Energieausweistyp: Verbrauchsausweis Energieträger: Gas
 Baujahr des Hauses: 1955 Energieverbrauchskennwert: 129,91
 kWh/(m²a) Energieeffizienzklasse: E

Angebotsbedingungen

Übergabetermin nach Absprache
Angebotspreis € zzgl. 3,57% Courtage inkl. MwSt.
 Dieser Preis enthält wie bei uns üblich, keine Verkäuferscourtage.
Besichtigungstermine nach Absprache, auch kurzfristig möglich
Hinweis Dieses Exposé beinhaltet die wesentlichen Eckdaten.
 Ausführliche Informationen senden wir Ihnen gerne direkt zu.
 Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Das Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Weitere Einzelheiten entnehmen Sie bitte den beigefügten Anlagen. Vorstehende Ausführungen beruhen auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung.

Wir würden uns freuen, Ihnen die Immobilie bei einer Besichtigung noch eingehender vorstellen zu können.

Mit freundlichen Grüßen







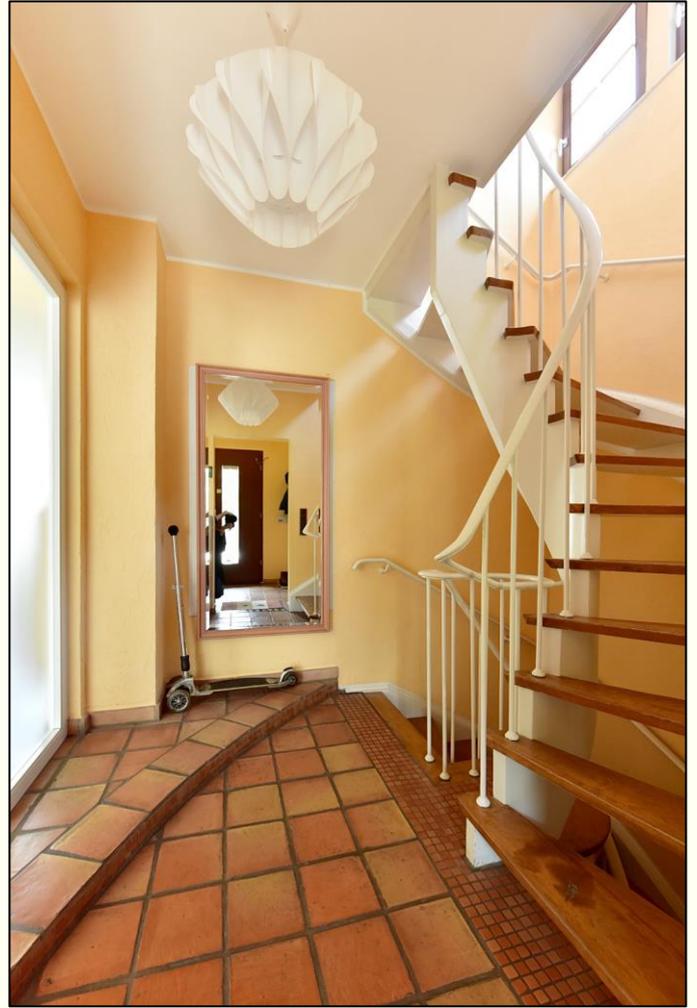


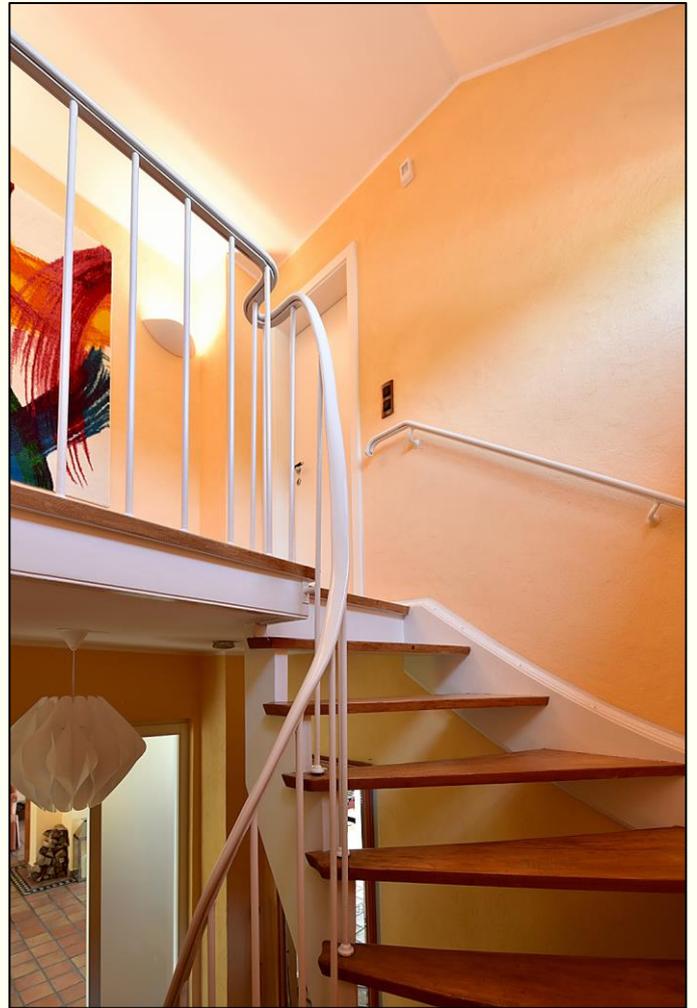










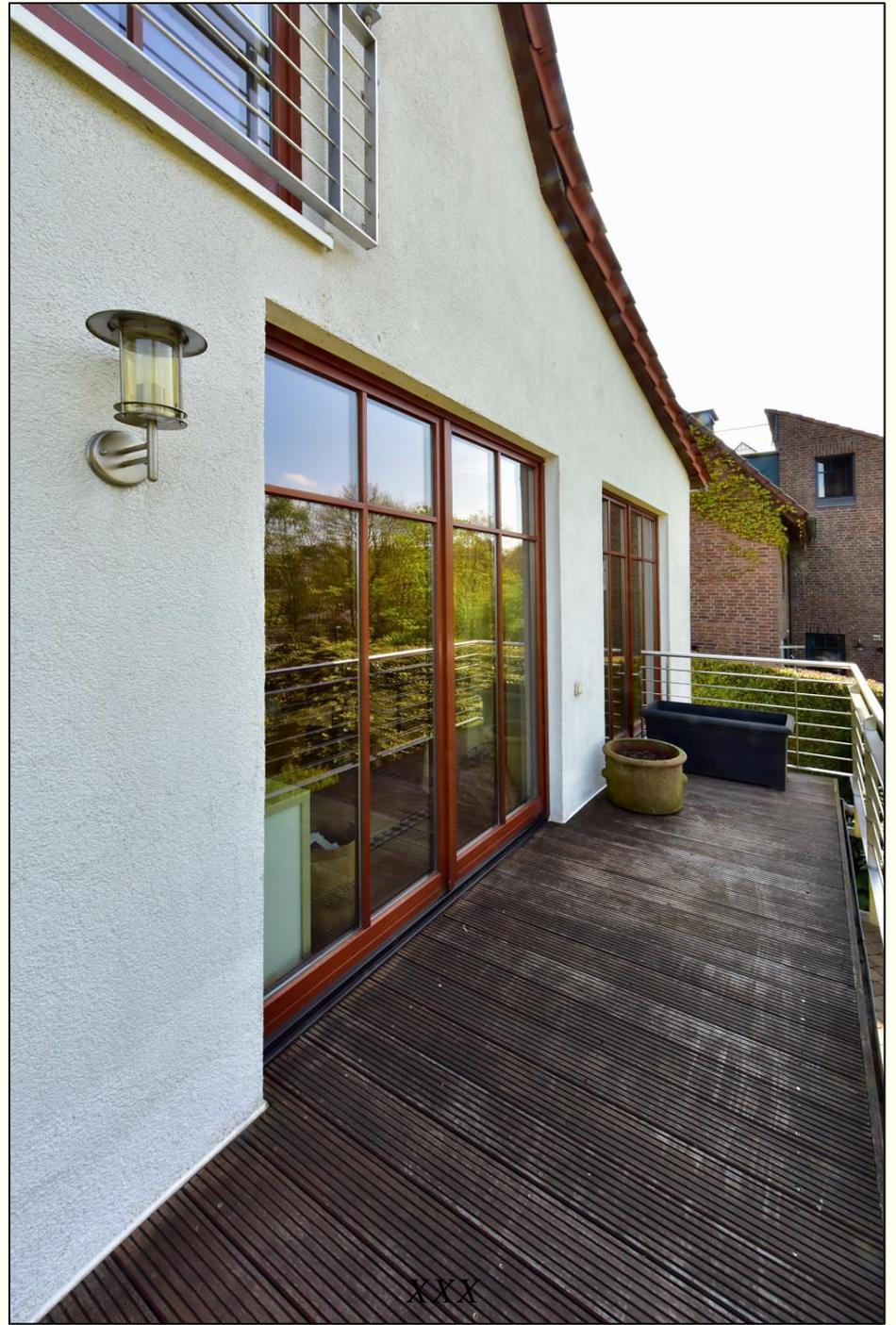








XXX



XXX



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**

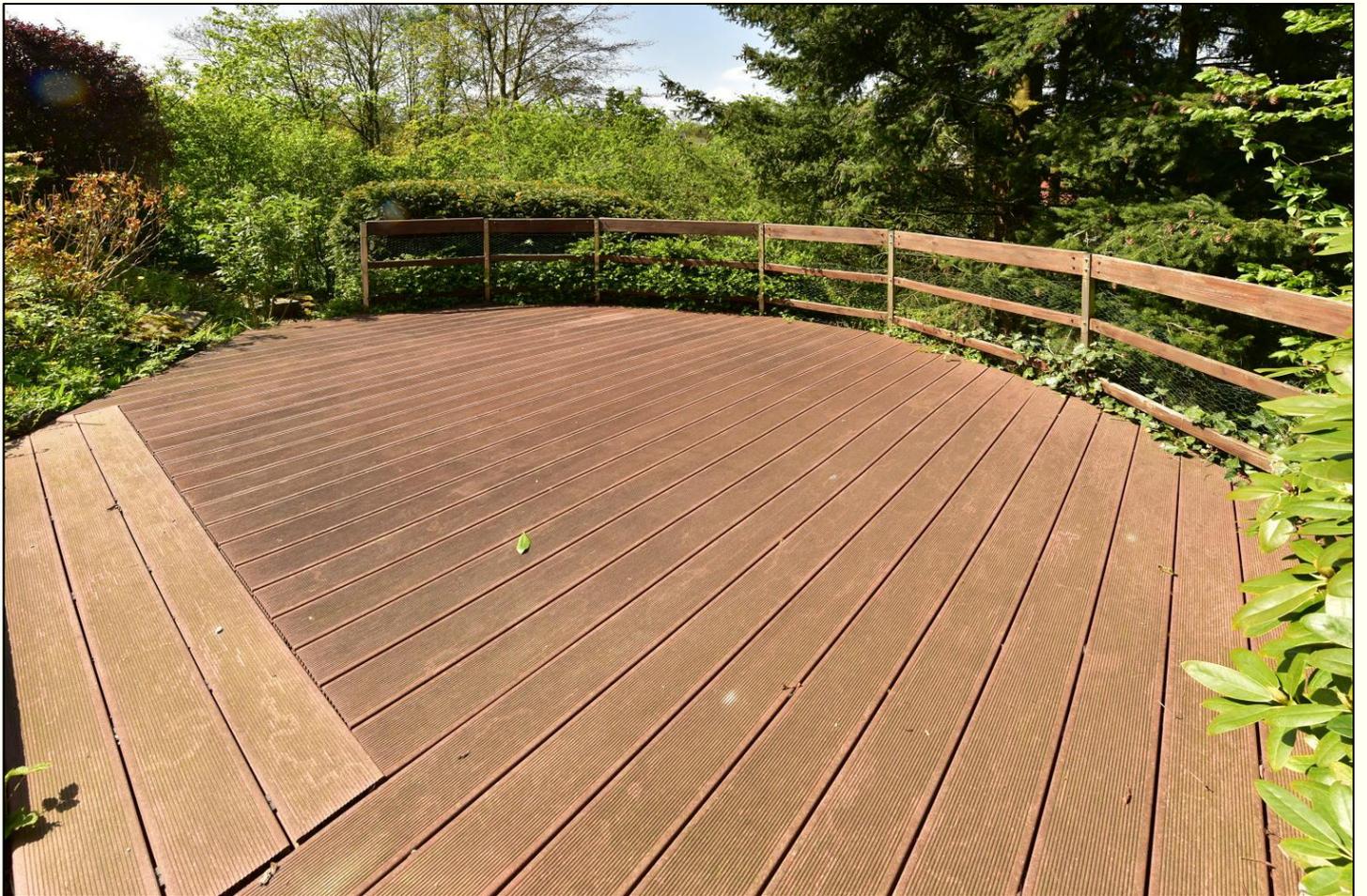


**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**





**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**