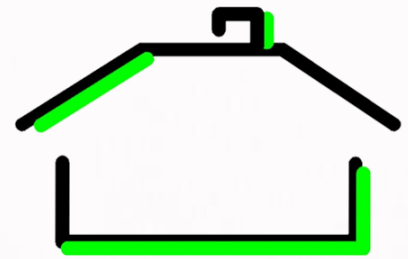


# *FRIEDRICH HERKENDELL*



**Immobilien**

F. Herkendell Immobilien Herkendell 9 45219 Essen-Kettwig

Herkendell 9  
45219 Essen-Kettwig

Tel.: 02054 / 970447

Tel.: 0201 / 780447

HP.: [www.herkendell.net](http://www.herkendell.net)

Mail: [info@herkendell.net](mailto:info@herkendell.net)

Datum

## Eigentumswohnung in 45307 Essen-Leithe

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	Eigentumswohnung
Wohnfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>
Etage	2. Etage
Raumanzahl	4,5 Räume
Baujahr	1968
Anzahl der WE	Die Eigentümergemeinschaft umfasst 10 Häuser mit jeweils 6 Wohnungen. Von den 6 Wohnungen in diesem Haus werden 5 Wohnungen von den Eigentümern bewohnt.



## Lage

Ortsteil	Leithe
Wohnlage	Durch die günstige, in die zweite Reihe zurückversetzte Lage des Hauses ist ruhiges Wohnen gewährleistet.
Schulen	Kindergärten, Grundschulen und auch weiterführende Schulen sind schnell zu erreichen.
Einkaufsmöglichk.	Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im unmittelbaren Umfeld und sind fußläufig in ca. 500m erreichbar.
Bahnhöfe	Der S-Bahnhof Essen-Steele bietet komfortablen Anschluss nach Essen-Hbf, Bochum und Hattingen.
Autobahnanbindung	Für PKW-Fahrer bietet die rasch zu erreichende Autobahnauffahrt zur A 40 beste Anbindung nach Essen, Duisburg, Bochum und Dortmund sowie zum gesamten Ruhrgebiet.

## Ausstattung

Heizung	Elektrospeicherheizung
Warmwasservers.	Elektro-Durchlauferhitzer im Bad
	Untertischgerät in der Küche
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
TV	Einspeisung der TV-Programme über eine digitale Satellitenschüssel in das hauseigene Kabelnetz.
Fußböden	Die Wohnung ist überwiegend mit Marmorböden ausgestattet. Das Schlafzimmer verfügt über einen Teppichboden, das Kinderzimmer wurde mit Korkparkett versehen. In der Küche wurde ein Vinylboden verlegt.
Küche	Die umfassend ausgestattete Einbauküche (NP € 12.000) kann bei Bedarf übernommen werden (VB).
Einbauschränke	in der 1. Diele und im Kinderzimmer
Balkon	Süd-West-Balkon mit Sonnenmarkise
Keller	Neben dem Zugang über das Treppenhaus ist der Keller auch über eine Außentreppe vom Garten aus zu erreichen. Im Kellergeschoss befinden sich der Kellerraum sowie eine Gemeinschaftswaschküche und zwei Trockenräume. Für Fahrräder gibt es einen separaten Fahrradraum.
Kellerraum	Der Kellerraum hat eine Größe von ca. 11 m <sup>2</sup> .
Waschküche	Die Waschküche bietet Platz zur Aufstellung einer Waschmaschine und eines Wäschetrockners.
Garage	29 Einzelgaragen befinden sich im Gemeinschaftseigentum. Die Stellplätze werden umlaufend vergeben und können von der Eigentümergemeinschaft angemietet werden. 10 Bewohnerparkplätze stehen auf dem Grundstück zur Verfügung.

## Raumaufteilung

Obergeschoss	20,74 m <sup>2</sup> Wohnzimmer 12,38 m <sup>2</sup> Esszimmer 8,56 m <sup>2</sup> Küche 8,92 m <sup>2</sup> Diele 1,26 m <sup>2</sup> Flur / Schrank 5,17 m <sup>2</sup> Badezimmer 1,66 m <sup>2</sup> Gäste-WC 15,27 m <sup>2</sup> Schlafzimmer 12,32 m <sup>2</sup> Kinderzimmer 10,38 m <sup>2</sup> Arbeitszimmer 3,18 m <sup>2</sup> Loggia
Hinweis	Bitte beachten Sie, dass die Bilder, welche die Raumaufteilung wiedergeben, unter Umständen größer wirken können.



## Nebenkosten, Zustand, Energieausweis

Nebenkosten	Das Hausgeld beträgt derzeit monatlich € 340. Derzeit liegt der komplette Stromverbrauch der jetzigen Eigentümer für Heizung, Warmwasser und Haushalt bei € 1.800 jährlich.
anfallende Arbeiten	Die Treppenhauseinigung wurde derzeit für € 17,50 monatlich extern vergeben. Der Winterdienst ist in den Nebenkosten enthalten.
Modernisierungen	Das Haus und auch die Wohnung wurden in den letzten Jahren bereits umfassend modernisiert und befinden sich in einem guten Zustand: Dächer zwischen 12 und 15 Jahren erneuert sowie regelmäßig überprüft (letzte Begutachtung 2018), Kellereingänge bereits teilweise erneuert, Elektroschaltkasten im Keller vor ca. 5 Jahren, Markise 2012, Fenster 2017, NSP 1992, Küche 2016, Bad 2015, Durchlauferhitzer 2015 Die Balkone werden aktuell modernisiert.
Energieausweis	Lediglich einige Restarbeiten stehen derzeit noch an. Energieausweistyp: Verbrauchsausweis inkl. Warmwasseraufbereitung Energieträger: Strom Baujahr des Hauses: 1968 Energieverbrauchskennwert: 272,1 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Angebotsbedingungen

Übergabetermin	nach Absprache
Angebotspreis	€ ..... zzgl. 3,57% Courtage inkl. MwSt. Dieser Preis enthält wie bei uns üblich, keine Verkäuferscourtage.
Besichtigungstermine	Gerne stellen wir Ihnen die Wohnung bei einer Innenbesichtigung einmal genauer vor.
Hinweis	Dieses Exposé beinhaltet die wesentlichen Eckdaten. Ausführliche Informationen senden wir Ihnen gerne direkt zu.

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



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



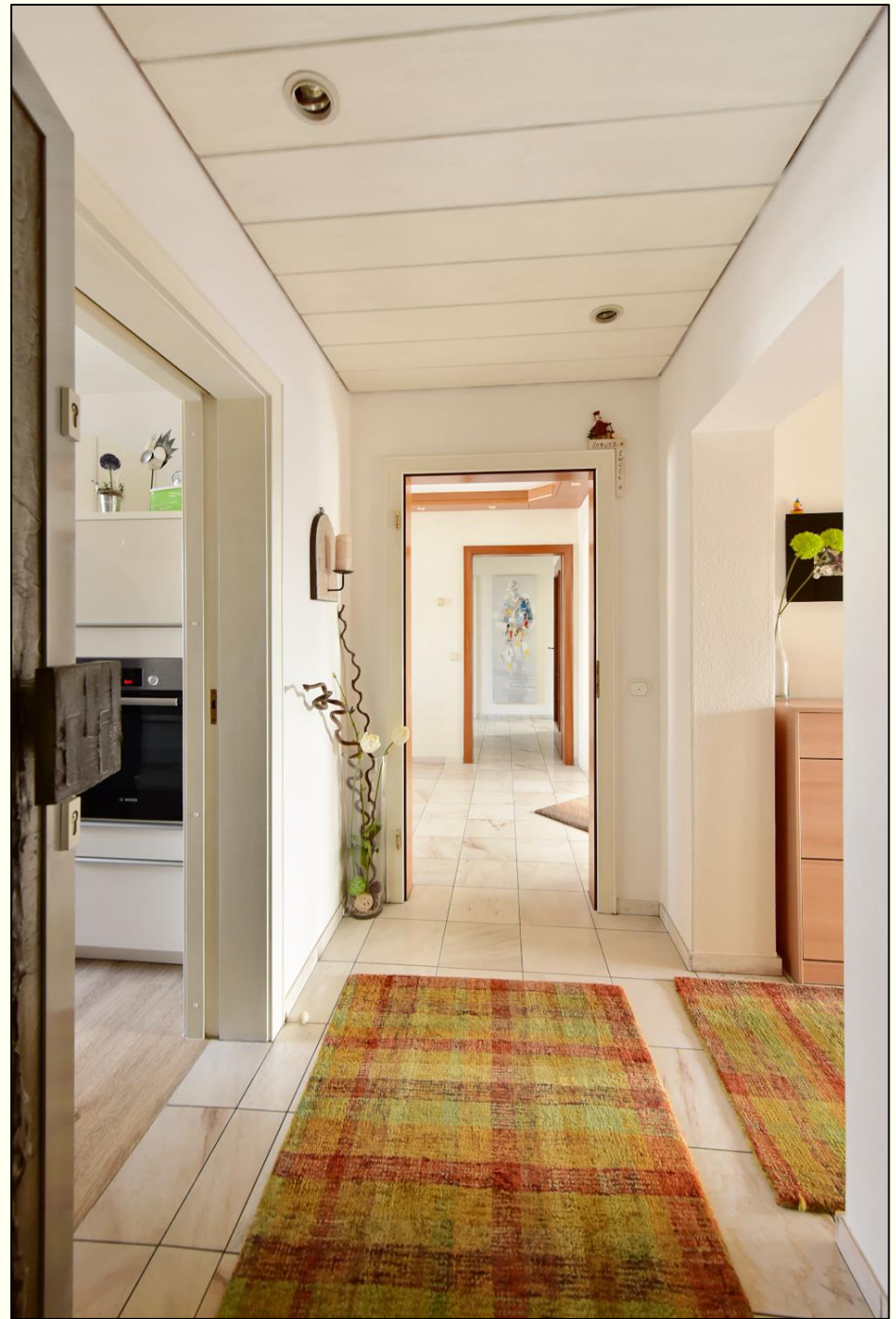
**FRIEDRICH  
HERKENDELL**

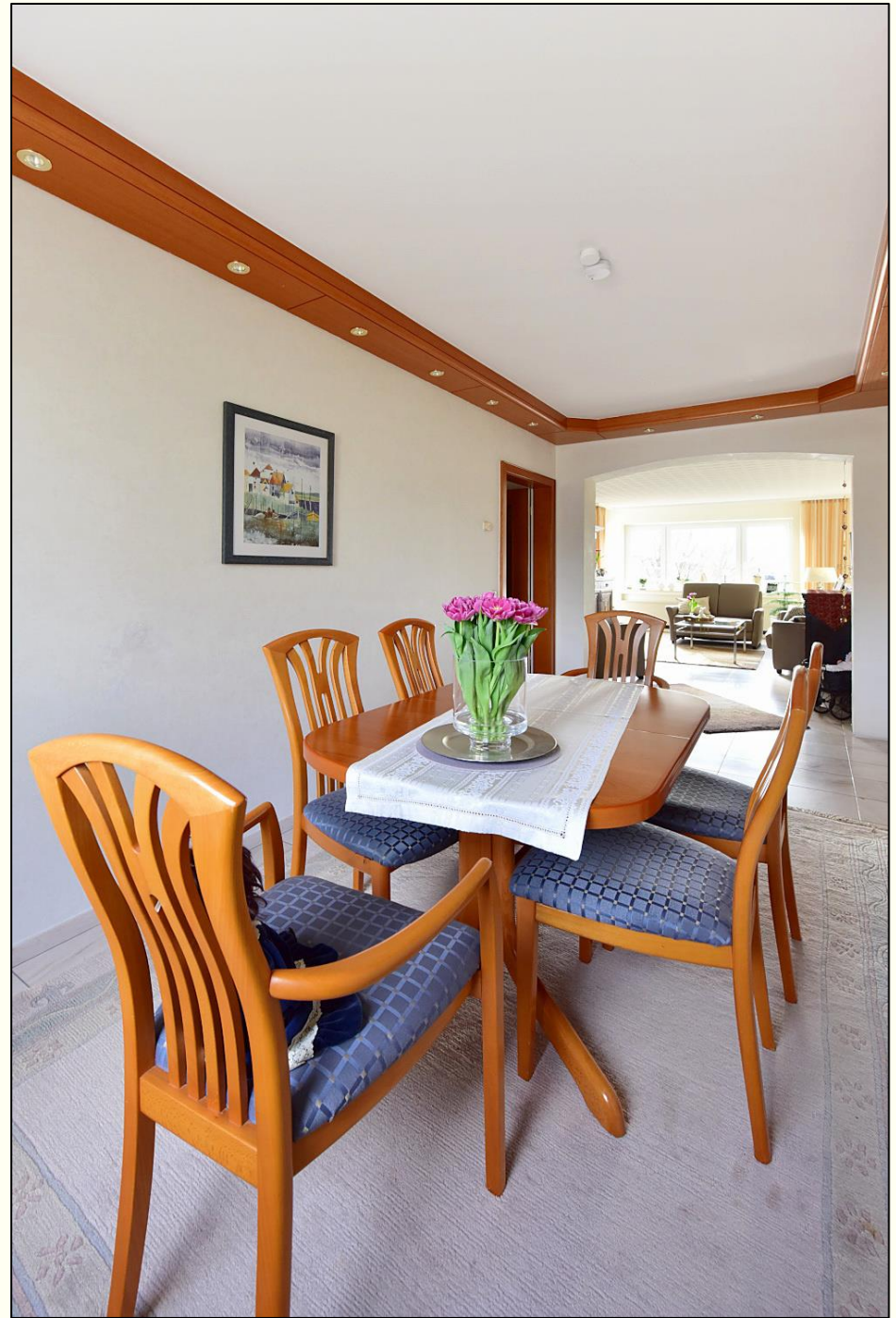


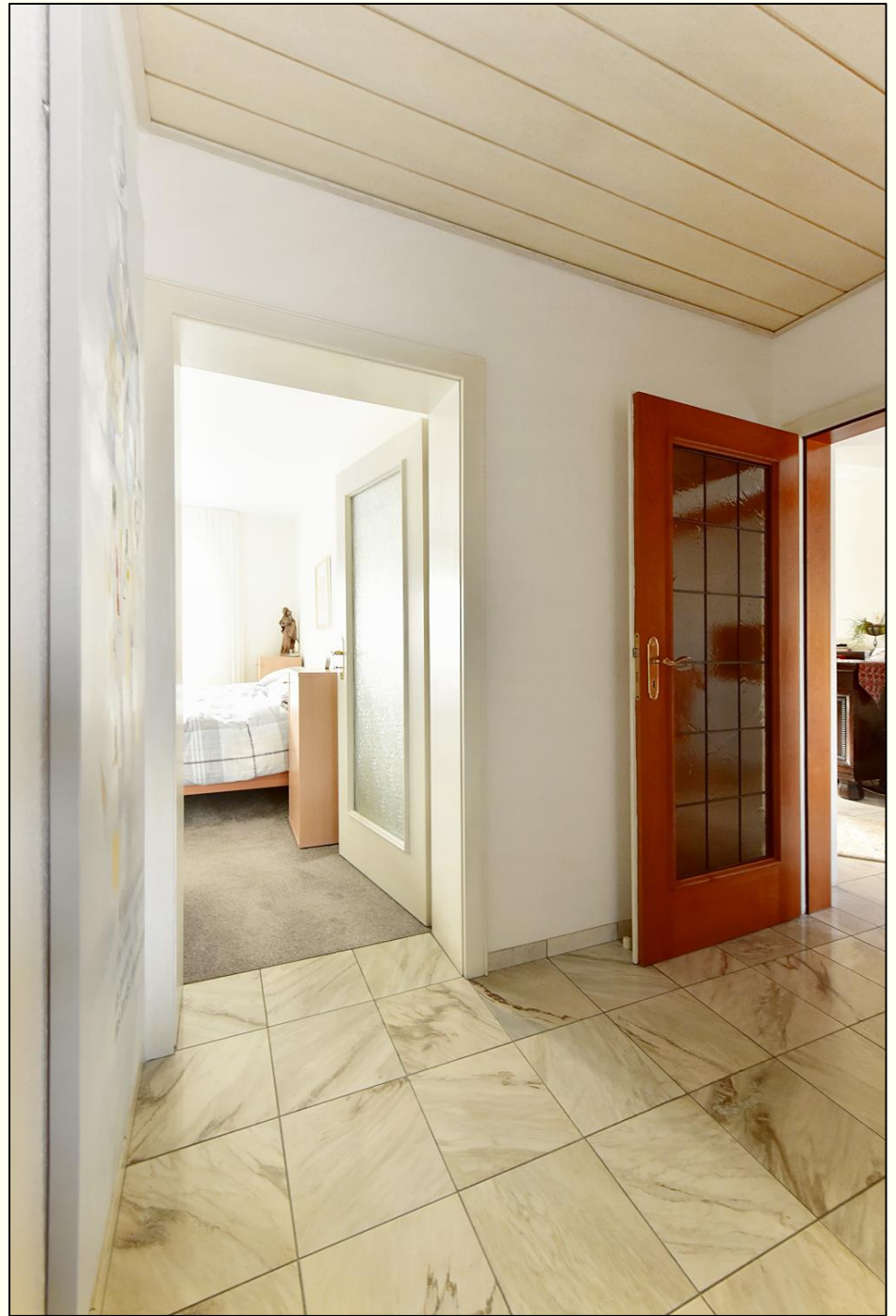




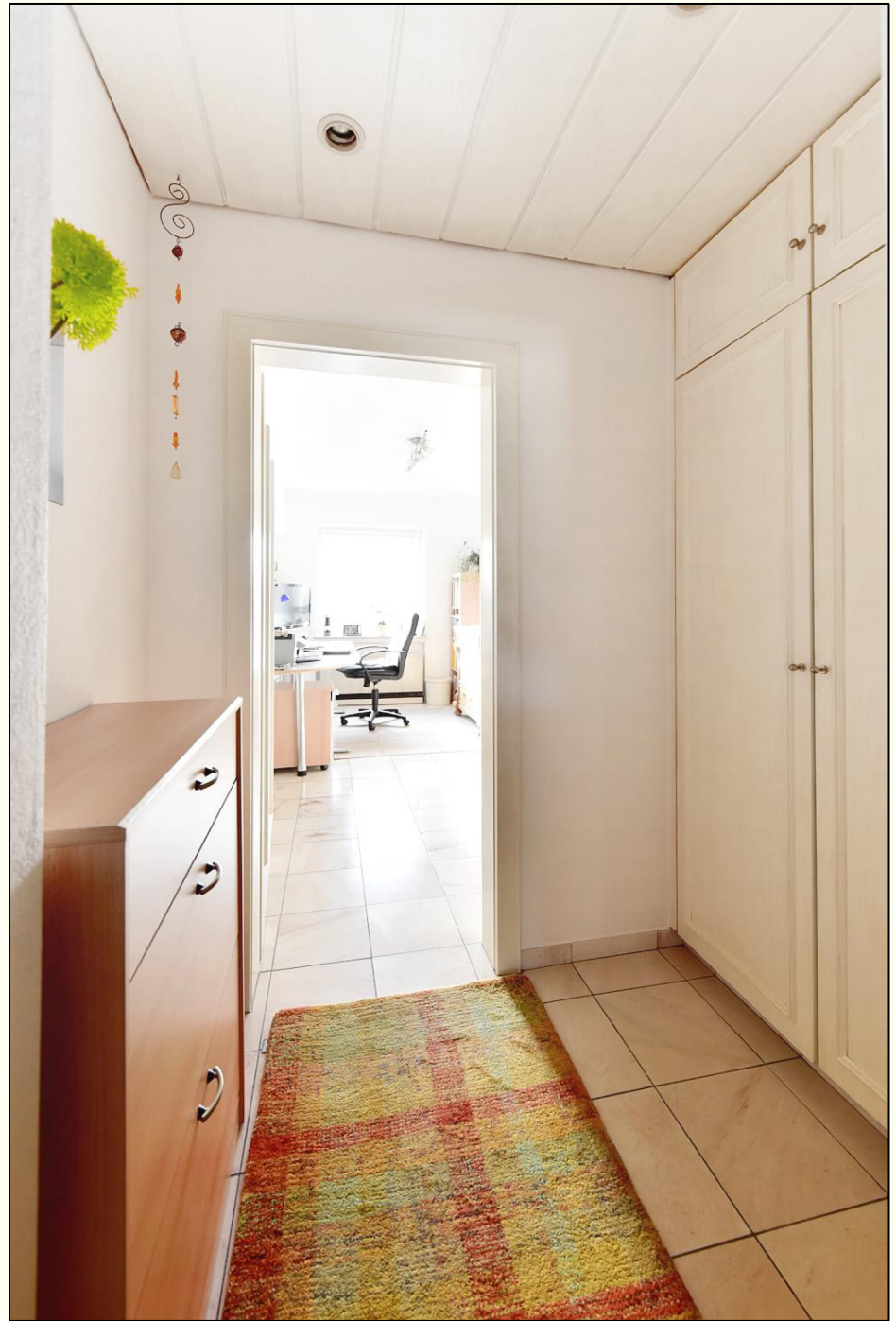




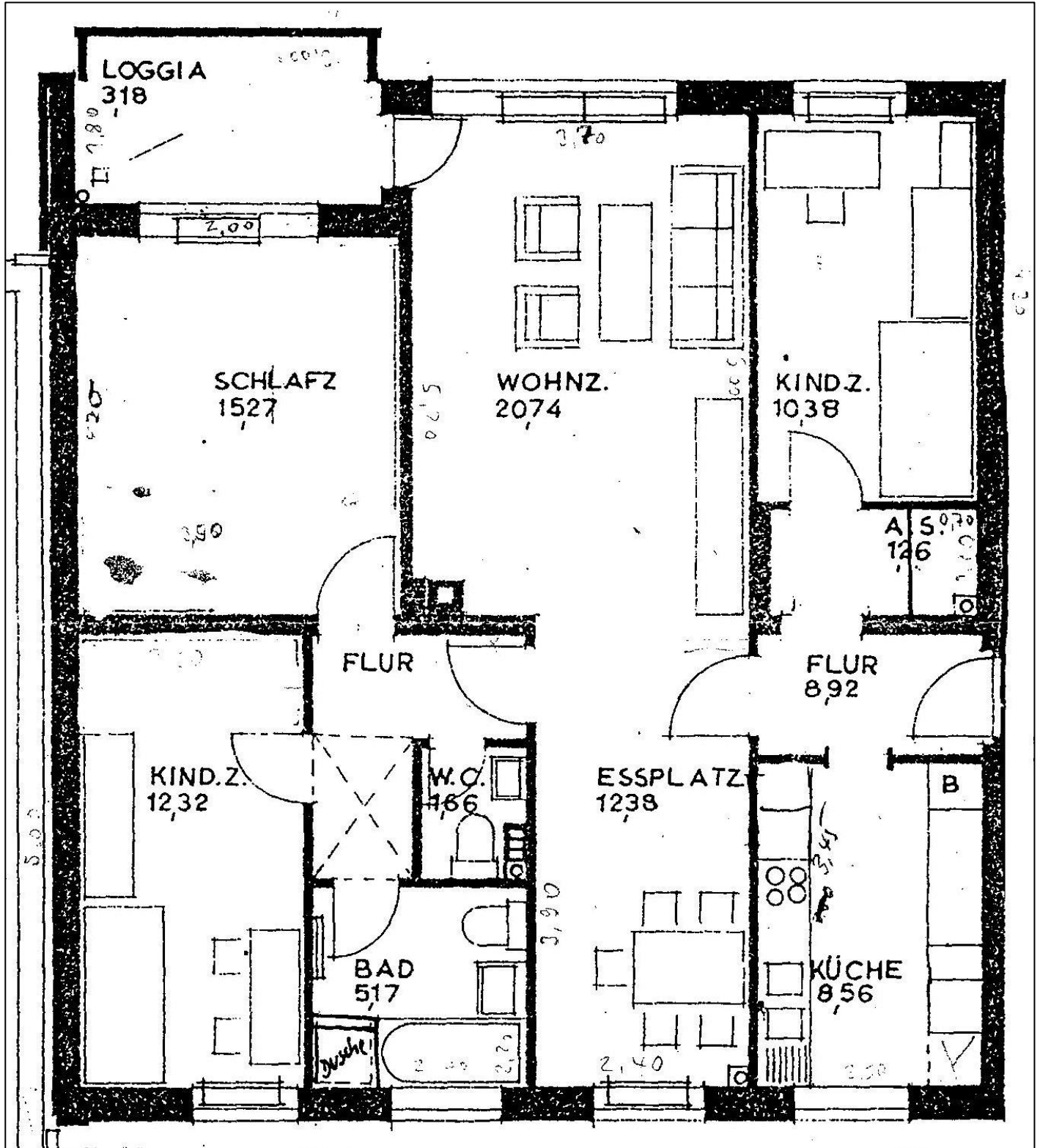












Vorstehende Ausführungen beruhen auf den Angaben des Verkäufers.  
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden.

