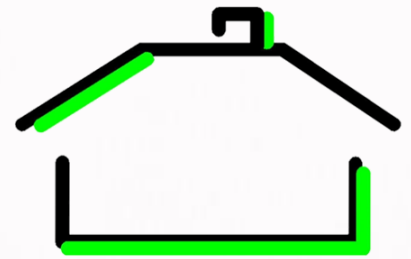


# *FRIEDRICH HERKENDELL*



## 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

## Reihenendhaus in 42553 Velbert-Neviges

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	Einfamilien-Reihenendhaus
Wohnfläche	ca. 115,15 m <sup>2</sup>
Raumanzahl	5 Räume
Baujahr	2002
Grundstück	ca. 194 m <sup>2</sup>
Wohnungsausr.	Wohnbereich und Garten sind nach Süden hin ausgerichtet.



## Lage

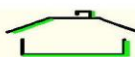
Ortsteil	Velbert-Neviges
Wohnlage	Das Haus liegt stadtnah und doch im Grünen, ist von den Straßen abgewandt und nach Süden ausgerichtet, so dass absolut ruhiges Wohnen gewährleistet ist.
Einkaufsmöglichk.	Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im unmittelbaren Umfeld und sind fußläufig erreichbar.

## Ausstattung

Heizung	Gas-Zentralheizung mit Brennwerttechnik
Warmwasservers.	durch die Zentralheizung
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Rollläden	elektrisch betriebene Rollläden überwiegend zeitgesteuert oder mit Sonnensensor



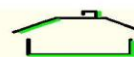
FRIEDRICH  
HERKENDELL



FRIEDRICH  
HERKENDELL



FRIEDRICH  
HERKENDELL



FRIEDRICH  
HERKENDELL

TV	Satellitenschüssel, Kabelfernsehen möglich
Fußböden	Keramikfliesen im Erdgeschoss Bambusparkett und Laminat im Dachgeschoss Laminat im Spitzboden
Küche	Die hochwertige und voll ausgestattete Einbauküche ist zum Wohnbereich hin geöffnet und steht dem Käufer zur Verfügung.
Kamin	Ein Außenkamin ist laut Eigentümer möglich.
Terrasse	Sonnenterrasse zur Gartenseite mit großem Glasdach
Markise	elektrisch betriebene Sonnenmarkise
Keller	Das Haus ist voll unterkellert und in einen großen Hobbyraum und eine Waschküche mit Heizungsanlage unterteilt.
Stellplatz	zwei Außenstellplätze hintereinander, einer davon überdacht



### Raumaufteilung

Erdgeschoss	30,56 m <sup>2</sup> Wohnzimmer 7,93 m <sup>2</sup> Küche 4,25 m <sup>2</sup> Diele 1,59 m <sup>2</sup> Gäste-WC
Obergeschoss	2,68 m <sup>2</sup> Flur 6,01 m <sup>2</sup> Badezimmer 12,92 m <sup>2</sup> Schlafzimmer 12,01 m <sup>2</sup> Kinderzimmer 1 10,16 m <sup>2</sup> Kinderzimmer 2
Dachgeschoss	25,99 m <sup>2</sup> Studio 1,05 m <sup>2</sup> Abstellraum
Kellergeschoss	47,48 m <sup>2</sup> Keller

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

### **Nebenkosten, Zustand, Energieausweis**

Nebenkosten                Die Heizkosten lagen im Zeitraum 05.2017-05.2018 bei rund € 60 pro Monat.  
Die Kosten für die Wohngebäudeversicherung lagen im Zeitraum 2010-2011 bei rund € 18 pro Monat.  
Die Grundbesitzabgaben lagen in 2018 bei rund € 91 pro Monat.

Hauszustand                Das Haus wurde trotz des neueren Baujahres bereits umfangreich modernisiert und hochwertig ausgestattet. Eine ausführlich Aufstellung des Eigentümers senden wir Ihnen gerne zu.

Energieausweis            Energieausweistyp: Verbrauchsausweis      Energieträger: Gas  
Baujahr des Hauses: 2002      Energieverbrauchskennwert: 81,9 kWh/(m²a)      Energieeffizienzklasse: C

### **Angebotsbedingungen**

Übergabetermin            nach Absprache, voraussichtlich ab September möglich

Angebotspreis              € ..... zzgl. 3,57% Courtage inkl. MwSt.  
Dieser Preis enthält wie bei uns üblich, keine Verkäufercourtage.

Besichtigungstermine    nach Absprache, auch kurzfristig möglich

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











