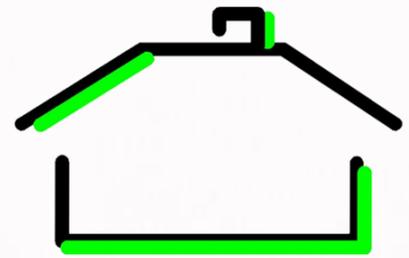


# *FRIEDRICH HERKENDELL*



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 45219 Essen-Kettwig

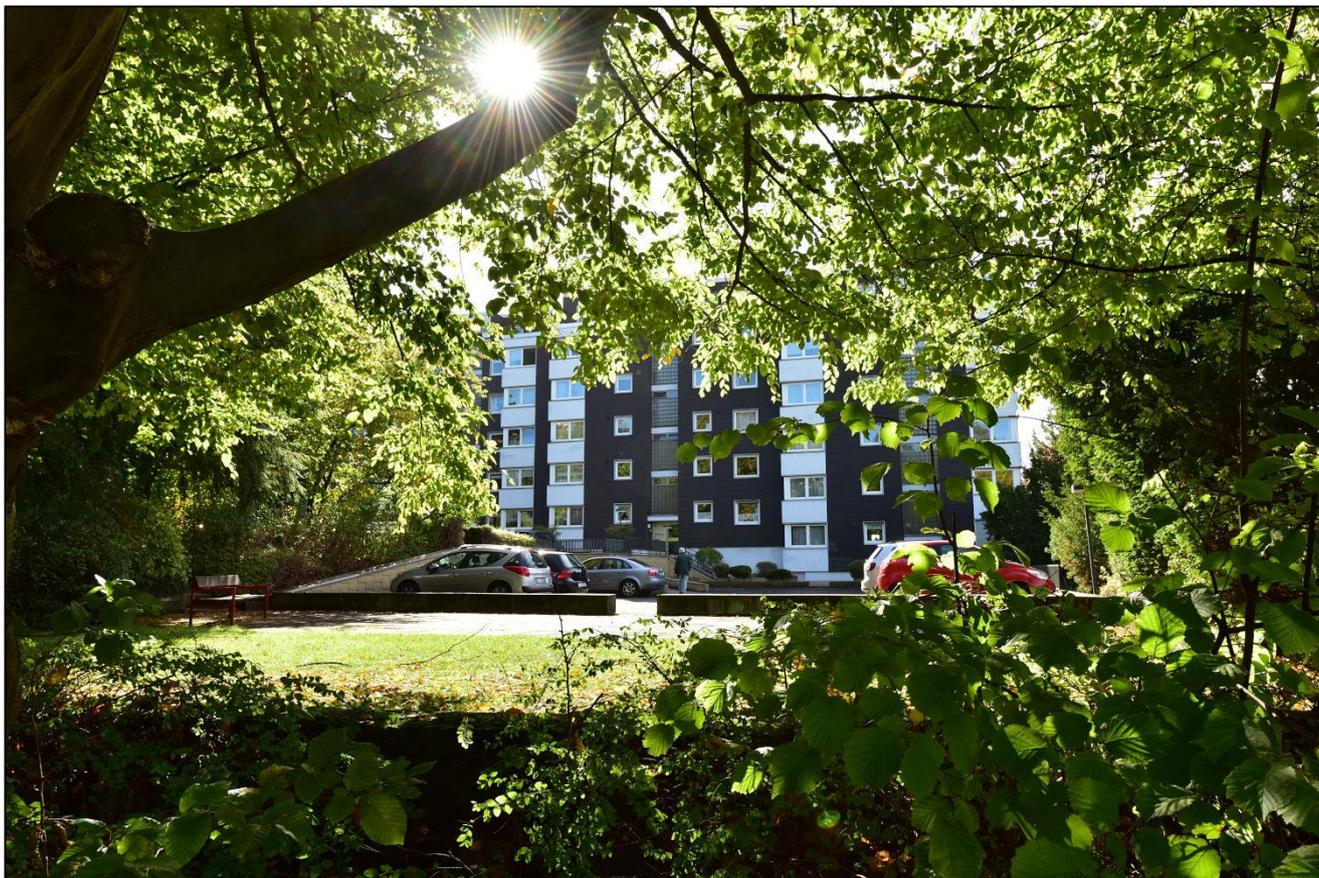
Sehr geehrter Interessent,

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. 72,58 m <sup>2</sup>
Etage	1. Etage (rechts) mit Aufzug
Raumanzahl	2 Räume
Baujahr	1974
Anzahl der WE	12 Wohnungen im Hauseingang
Mieteinnahmen	Kaltmiete derzeit monatlich € 421,41. (warm € 619)



## Lage

Ortsteil	Kettwig erfüllt anspruchsvolle Erwartungen und unterschiedlichste Interessen, bietet es doch seine malerische Altstadt, reizvolle Grüngelände, beste Infrastruktur und mehrere Sportvereine mit umfangreichen Angeboten.
Freizeitwert	In der Freizeit sind Wanderungen und Radtouren in den ausgedehnten Grüngeländen entlang der Ruhr sehr zu empfehlen.
Busverbindungen	Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe.
Bahnhöfe	Der S-Bahnhof Essen-Kettwig bietet komfortablen Anschluss nach Essen und Düsseldorf-Hauptbahnhof.
Autobahnanbindung	Für PKW-Fahrer bietet die rasch zu erreichende Autobahnauffahrt zur A 52 beste Anbindung nach Essen, Düsseldorf und zum gesamten Ruhrgebiet.

## Ausstattung

Heizung	Gas-Zentralheizung
Warmwasservers.	Elektro-Durchlauferhitzer
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
TV	Einspeisung der TV-Programme über eine gemeinschaftliche Satellitenschüssel in das hauseigene Kabelnetz.
Fußböden	Laminatböden und Keramikfliesen
Balkon	Süd-Balkon mit Fernsicht über Kettwig.
Kellerraum	ja
Waschküche	Die Waschküche bietet Platz zur Aufstellung einer Waschmaschine und eines Wäschetrockners. Zur Wäschetrocknung gibt es einen Trockenraum. Strom- und Wasserverbrauch werden separat erfasst.
Fahrradraum	Abstellmöglichkeit im Kellergeschoss
Stellplatz	Außenstellplatz vor dem Haus



## Raumaufteilung

Wohnung	Wohnzimmer
	Küche
	Diele
	Badezimmer
	Gäste-WC
	Schlafzimmer
	Abstellraum
	Balkon

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

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

anfallende Arbeiten      Die Kosten für Treppenhausreinigung und Winterdienst sind in den Nebenkosten enthalten.

Energieausweis            Energieausweistyp:                      Verbrauchsausweis                      inkl.  
Warmwasseraufbereitung      Energieträger: Gas      Baujahr des Hauses: 1974      Energieverbrauchskennwert: 129 kWh/(m<sup>2</sup>a)

### **Angebotsbedingungen**

Übergabetermin            Der Wohnungskauf kann kurzfristig erfolgen. Da die Wohnung vermietet ist, kann eine Eigennutzung erst nach Auzug der Mieter erfolgen.

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

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. 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.

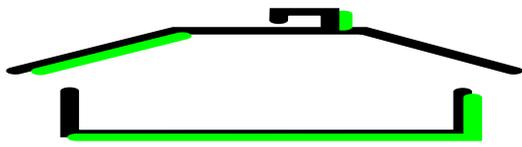
Wir freuen uns, Ihnen das Objekt in einem persönlichen Termin vorstellen zu können.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Anneliese Herkendell





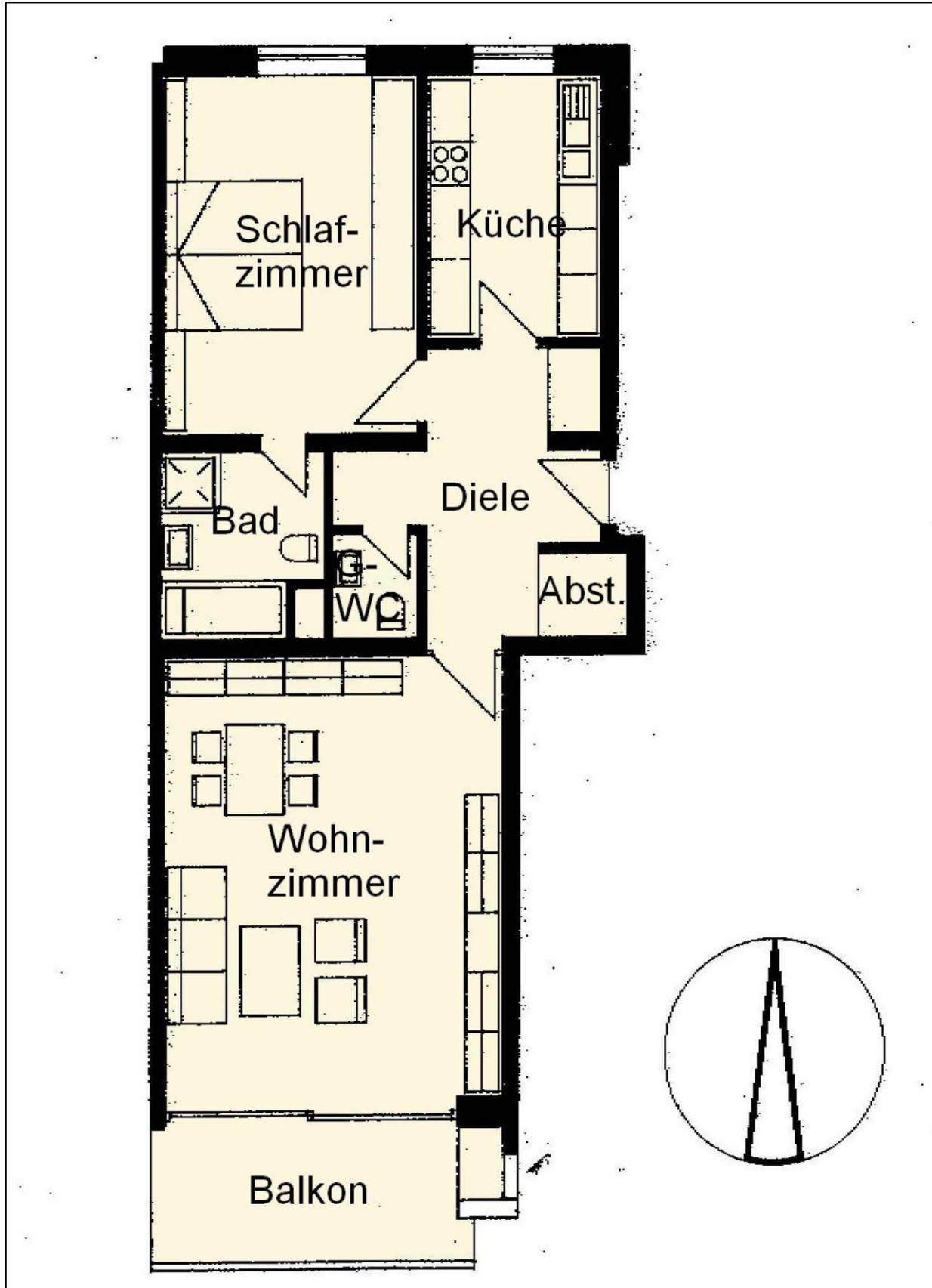


**IMMOBILIEN**  
45219 E.-Kettwig  
Tel. 02054/970447

**FRIEDRICH  
HERKENDELL**

Herkendell 9

Tel. 0201 / 780447



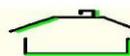
Vorstehende Ausführungen beruhen auf den Angaben des Verkäufers.  
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden.



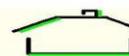
**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**