

# *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

### Reihenhaus in 45219 Essen-Kettwig

Sehr geehrter Interessent,

wir freuen uns, Ihnen dieses schöne Einfamilienhaus in Kettwig vorstellen zu können und haben die wesentlichen Eckdaten für Sie in unserem Exposé zusammengestellt. Weitere Informationen senden wir Ihnen auf Wunsch persönlich zu und stellen Ihnen gerne das Haus bei einer ersten Besichtigung schon einmal genauer vor.



## Objektdaten

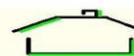
Ortsteil	Kettwig
Objekttyp	Einfamilien-Reihenhaus
Wohnfläche	ca. 132,5 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 12,8 m <sup>2</sup>
Etage	versetzte Ebenen
Raumanzahl	4,5 Räume
Baujahr	ca. 1977
Grundstück	ca. 210 m <sup>2</sup>

## Lage

Wohnlage	<p>Das Haus befindet sich in Kettwig auf der Höhe, in einer Wohnstraße mit Einfamilienhäusern auf der einen und Eigentumswohnungen auf der anderen Seite.</p> <p>Der Wohnbereich ist nach Süd-Osten hin ausgerichtet, mit Sicht ins Grüne.</p> <p>Ein Kindergarten, die Grundschule sowie das Höhengcenter sind fußläufig zu erreichen.</p>
Ortsteil	<p>Kettwig gilt als begehrenswertes Wohndomizil, bietet es doch außer der malerischen Altstadt viel Grün und beste Infrastruktur.</p> <p>Neben Kindergärten, Schulen (Grund- u. Realschule, Gymnasium), Fachärzte, Apotheken, Läden aller Art, befindet sich eine Gastronomie am Ort, die auch gehobenen Ansprüchen gerecht wird.</p> <p>In sportlicher Hinsicht bestehen in Kettwig Wassersport-, Reit- und Golfmöglichkeiten. Das Kettwiger Hallen- und Freibad sowie diverse Sportvereine ergänzen das breit gefächerte Sportangebot.</p>

## Ausstattung

Heizung	gemeinschaftliche Heizzentrale mit 24 Eigentümern
Warmwasservers.	Elektro-Durchlauferhitzer
Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung
Rollläden	elektrisch betriebene Rollläden (bis auf Wohnzimmer)
TV	Kabelfernsehen
Fußböden	Das Haus verfügt über unterschiedliche Bodenbeläge: Feinsteinböden im Wohnbereich und auf dem Essplatz Laminatboden im Gartengeschoss Teppichböden in den Schlafzimmern
Küche	Die umfassend ausgestattete Einbauküche kann bei Bedarf



übernommen werden.

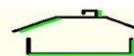
Terrasse	Die Terrasse und der Balkon verfügen über Sonnenmarkisen.
Garten	Das Grundstück mit großer Terrasse und Rasenfläche liegt hinter dem Haus und ist von der Straße aus nicht einsehbar.
Garage	Einzelgarage mit Stromanschluss auf dem gemeinschaftlichen Garagenhof

## **Raumaufteilung**

Erdgeschoss	25,50 m <sup>2</sup> Wohnzimmer
	7,20 m <sup>2</sup> Küche
	10,00 m <sup>2</sup> Essplatz
	3,30 m <sup>2</sup> Diele
	1,60 m <sup>2</sup> Gäste-WC
	0,50 m <sup>2</sup> Abstellraum
	2,20 m <sup>2</sup> Balkon (50% x 4,40 m <sup>2</sup> )
Obergeschoss	3,60 m <sup>2</sup> Flur
	5,50 m <sup>2</sup> Badezimmer
	15,70 m <sup>2</sup> Schlafzimmer
	21,80 m <sup>2</sup> Kinderzimmer
Untergeschoss	0,80 m <sup>2</sup> Abstellraum
	21,40 m <sup>2</sup> Studio
	10,90 m <sup>2</sup> Empore
	2,50 m <sup>2</sup> Terrasse (25% x 10,00 m <sup>2</sup> )
	7,50 m <sup>2</sup> Kellerraum
Hinweis	5,30 m <sup>2</sup> Hausanschlussraum
	Die Flächenmaße wurden aus einer Aufstellung des Eigentümers entnommen. Bitte beachten Sie, dass die Bilder, welche die Raumaufteilung wiedergeben, unter Umständen größer wirken können.

## **Nebenkosten, Zustand, Energieausweis**

Modernisierungen	Das Haus wurde im Jahr 2004 bereits umfassend modernisiert und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Unter anderem wurden die Bäder und Böden erneuert, die Terrasse neu gestaltet, der Balkon gefliest und die Küche eingebaut. Darüber hinaus wurde das Dach im Jahr 2006 erneuert.
Energieausweis	Der Energieausweis ist beantragt und liegt in Kürze vor. Eine Besichtigung kann kurzfristig nach Fertigstellung des Ausweises erfolgen.



## Angebotsbedingungen

Übergabetermin	nach Absprache, auch kurzfristig möglich
Angebotspreis	€ ..... zzgl. 3,57% Courtage inkl. MwSt. Dieser Preis enthält, wie bei uns üblich, keine Verkäufercourtage.
Besichtigungen	Aktuell stellen wir alle zum Angebot erforderlichen Informationen zusammen. Eine Vorabbesichtigung ist kurzfristig nach Erstellung des Energieausweises 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.

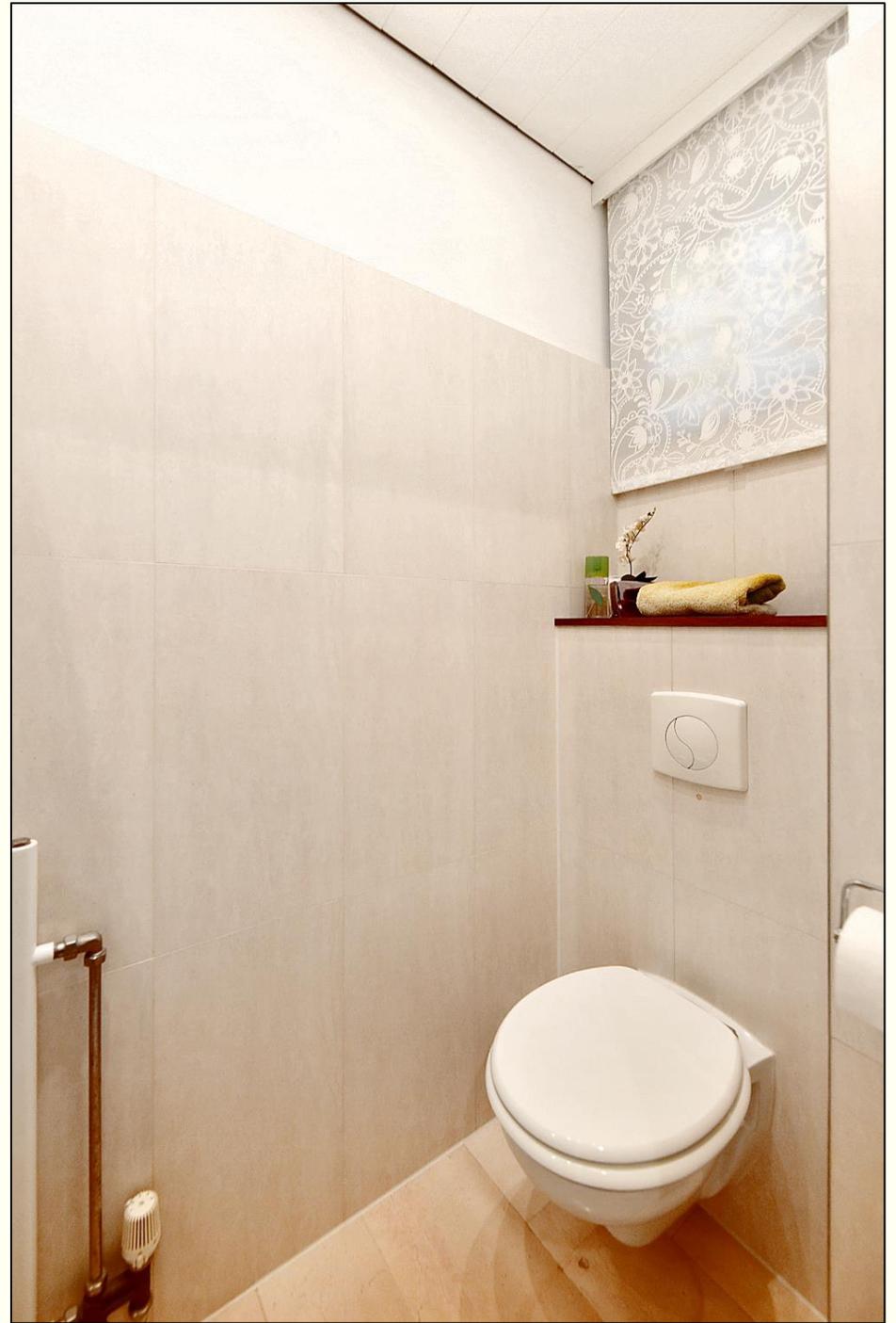
Wir würden uns freuen, Ihnen die Immobilie bei einer Besichtigung noch eingehender vorstellen zu können.

Mit freundlichen Grüßen

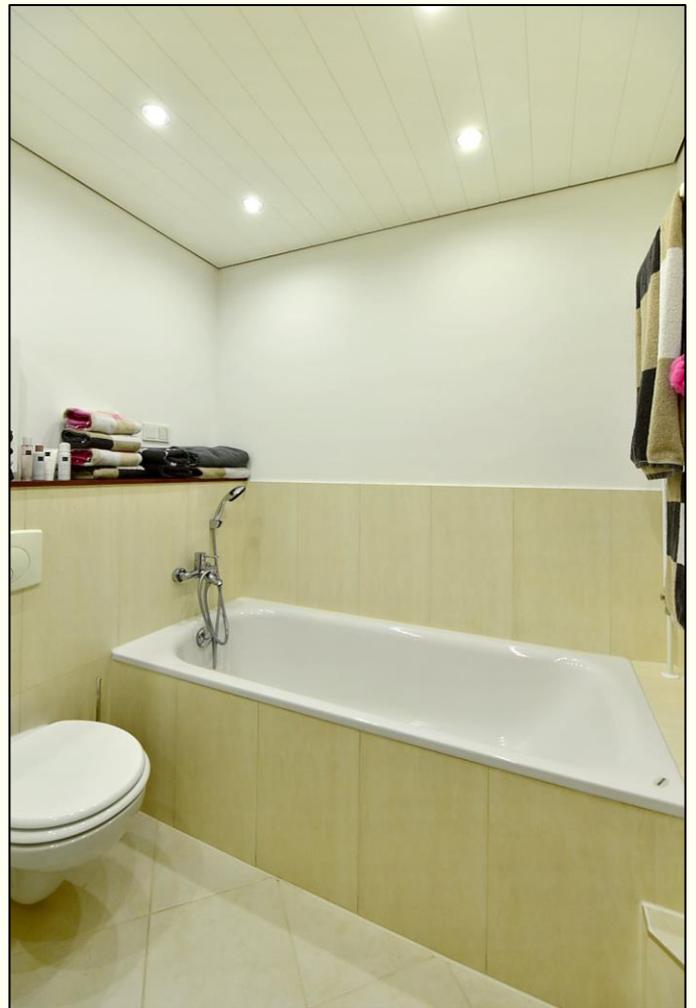












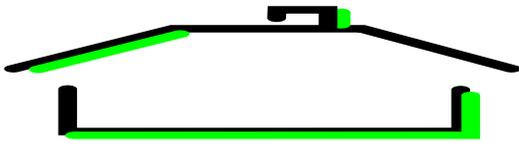










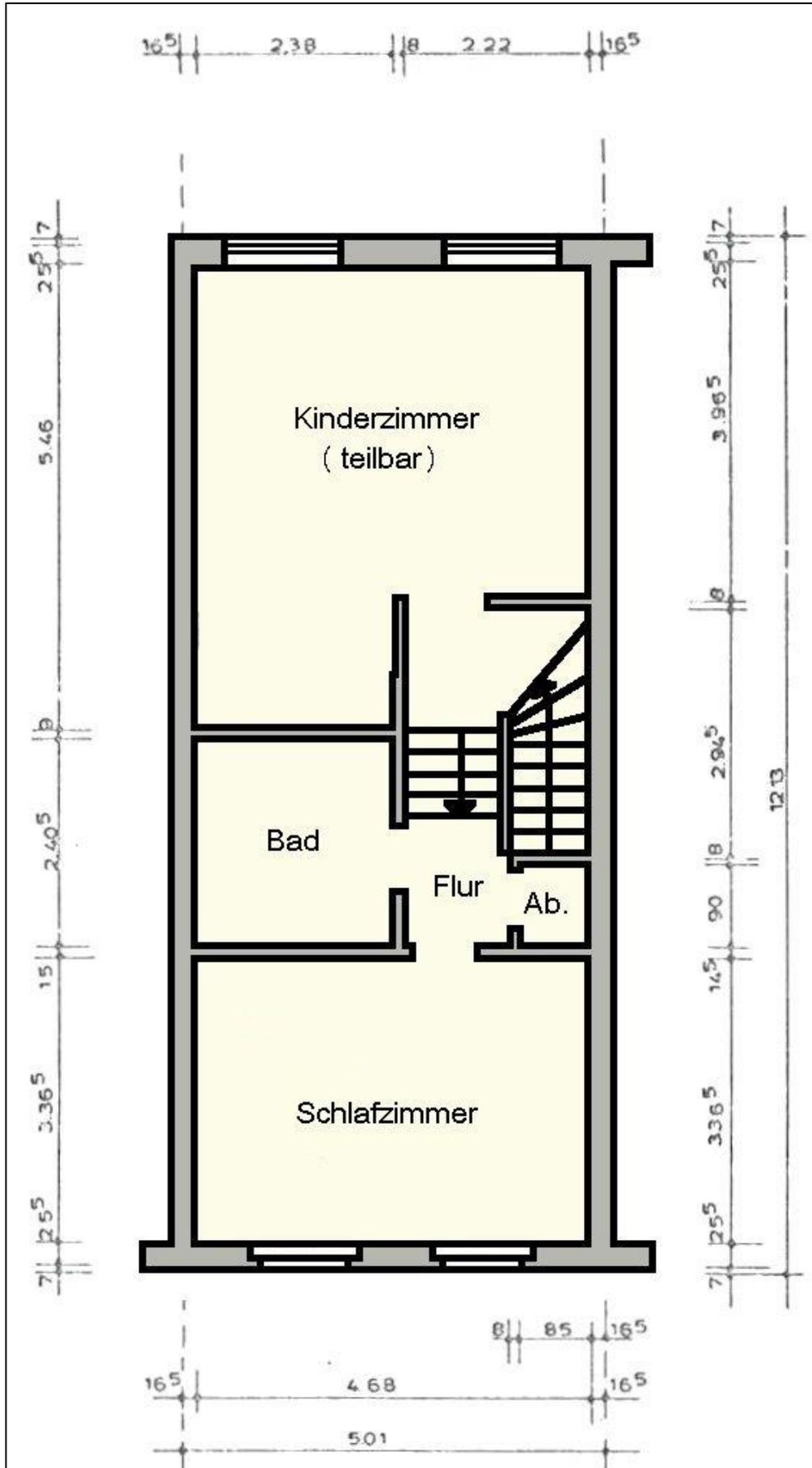


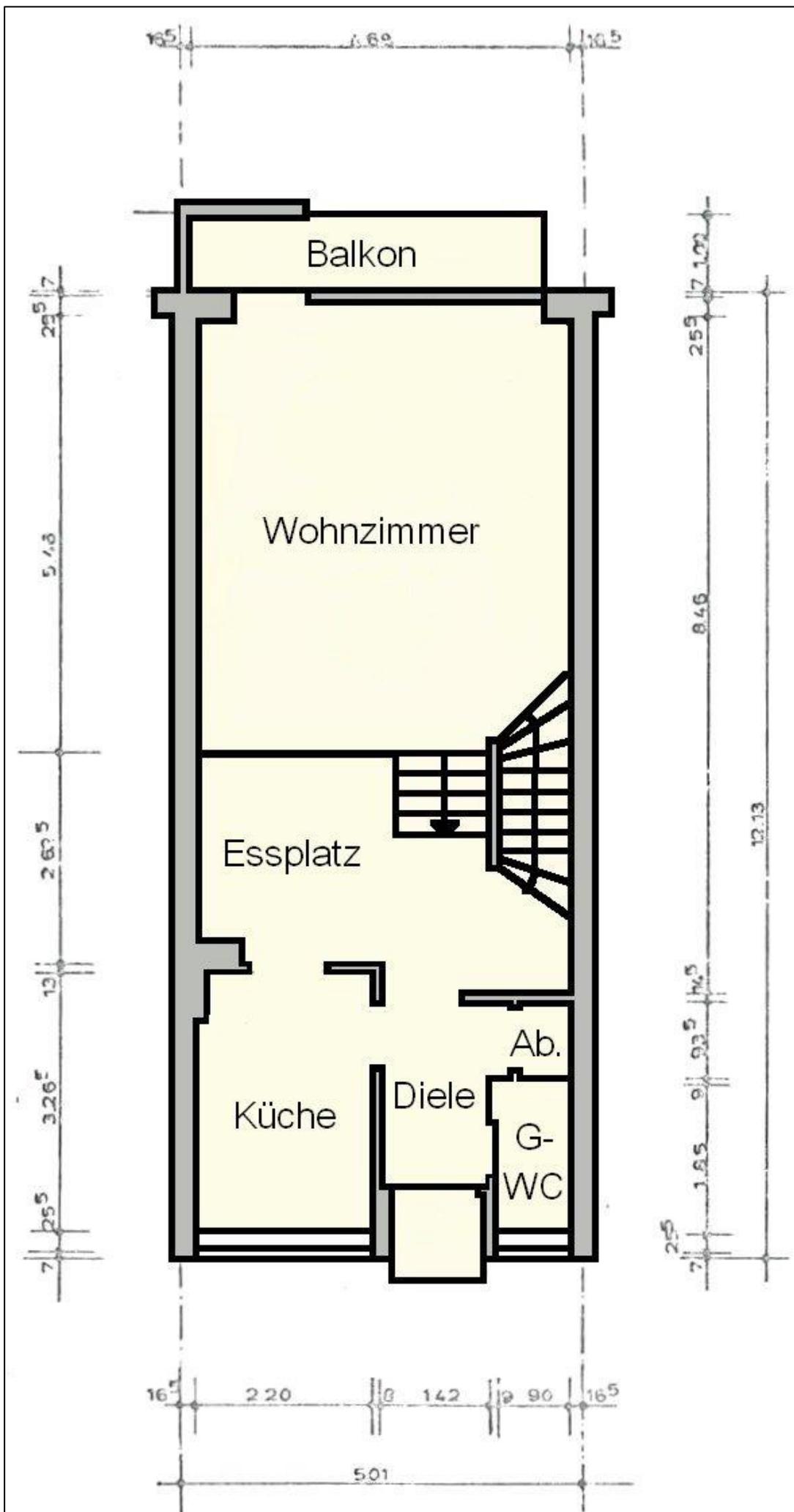
**IMMOBILIEN**  
45219 E.-Kettwig  
Tel. 02054/970447

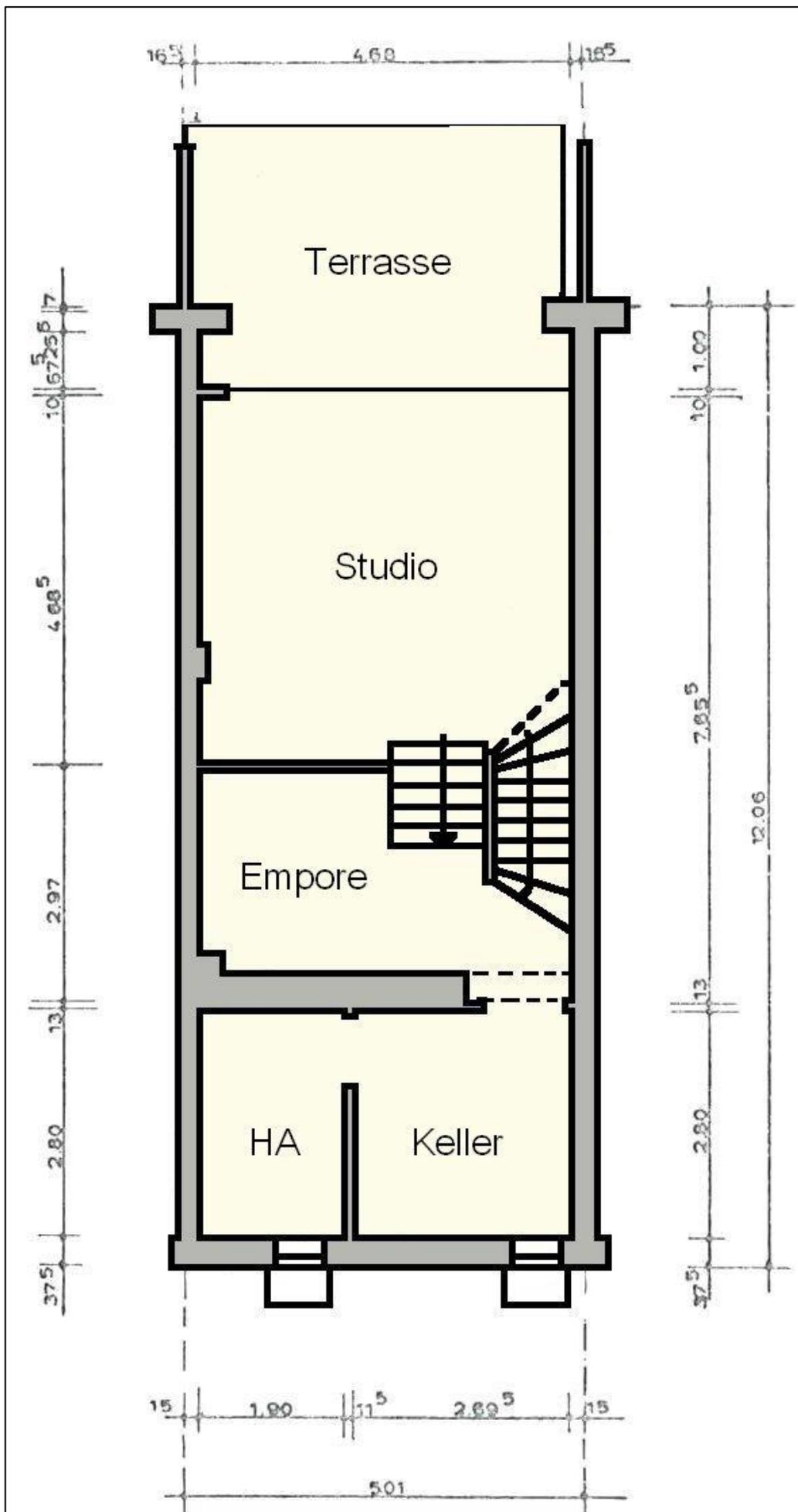
**FRIEDRICH  
HERKENDELL**

**Herkendell 9**

**Tel. 0201 / 780447**







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