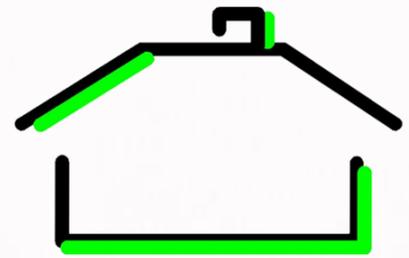


FRIEDRICH HERKENDELL



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-Werden

Sehr geehrter Interessent,

wir freuen uns, Ihnen dieses liebevoll ausgestattete Einfamilien-Stadthaus in Werden 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 Besichtigung genauer vor.



Objektdaten

Objekttyp	Einfamilien-Stadthaus
Wohnfläche	Die zu Wohnzwecken genutzte Fläche beträgt ca. 128 m ² inkl. Dachgeschoss und Terrassenanteil (nach DIN evtl. abweichend).
Raumanzahl	6 Räume
Baujahr	ca. 1900
Grundstück	ca. 210 m ²
Wohnungsausr.	West Ausrichtung

Lage

Wohnlage	Das Haus befindet sich in Essen-Werden oberhalb des Ortskerns in einer ruhigen Seitenstraße mit sehr gepflegten Stadthäusern. Das Haus ist nach Westen hin ausgerichtet. Hier können Sie die Sonne bis zum späten Abend genießen.
Ortsteil	Werden zählt zu den beliebtesten Essener Ortsteilen. Die gute Stadtteil-Infrastruktur, ein angenehmes Umfeld, der nahegelegene Baldeneysee sowie die ländlich Umgebung versprechen Ihnen eine angenehme Lebensqualität. Kurze Wege für tägliche Erledigungen garantiert der reizvolle und lebendige Ortskern mit sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten. Ärzte, Apotheke, Friseure, Reinigung, Restaurants, etc. – alles können Sie fußläufig erreichen. Kindergarten, Grundschule und weiterführende Schulen befinden sich im unmittelbaren Umfeld. Auch zur Folkwang-Musikhochschule ist es nicht weit. Der S-Bahnhof Essen-Werden bietet komfortable Verbindungen in Richtung Essen-Innenstadt sowie Ratingen, Düsseldorf, Flughafen und Köln.

Ausstattung

Heizung	Gas-Zentralheizung (2002)
Warmwasservers.	durch die Zentralheizung, Warmwasserspeicher von 2017
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Fußböden	Holzdielenböden und die original erhaltenen Keramikfliesen im Erdgeschoss
Kamin	Kaminofen im Wohnzimmer
Terrasse	Sonnenterrasse zur Gartenseite
Keller	Das Haus ist voll unterkellert.

Raumaufteilung

Erdgeschoss 15,45 m² Wohnzimmer (Kamin)
 11,85 m² Wohnzimmer (TV)
 9,70 m² Küche
 6,50 m² Flur
 4,50 m² Terrasse (50% x 9,00 m²)

Deckenhöhe 2,88 m

Obergeschoss 6,50 m² Flur
 9,80 m² Badezimmer
 15,40 m² Kinderzimmer (Garten)
 12,00 m² Kinderzimmer (Straße)

Deckenhöhe 2,91 m

Dachgeschoss 1,40 m² Flur
 10,00 m² Schlafzimmer
 12,50 m² Arbeitszimmer
 9,00 m² Ankleidezimmer
 4,00 m² Abstellraum

Deckenhöhe 2,57 m

Hinweis Die Raumgrößen wurden vor Ort ermittelt. Hierbei handelt es sich um Circa-Angaben, für die wir keine Gewähr übernehmen können.

Eine Wohnflächenberechnung, die die aktuelle Raumnutzung und die baurechtlichen Genehmigungen wiedergeben, liegt uns derzeit noch nicht vor.

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

Nebenkosten, Zustand, Energieausweis

Hauszustand Das Haus wurde 2002 umfassend modernisiert inkl. Heizung, Fenster und Elektrik. 2012 wurde das Dach erneuert und gedämmt. Die Terrasse wurde 2018 neu erstellt.

Angebotsbedingungen

Außenbesichtigung Überzeugen Sie sich gerne bei einer Außenbesichtigung von der günstigen Lage des Hauses oder vereinbaren Sie direkt eine Innenbesichtigung mit uns.

Übergabetermin nach Absprache

Angebotspreis € zzgl. 3,57% Courtage inkl. MwSt.

Dieser Preis enthält, wie bei uns üblich, keine Verkäufercourtage.

Besichtigungen Gerne stellen wir Ihnen das Haus bei einer Innenbesichtigung einmal genauer vor.

Energieausweis Energieausweistyp: Verbrauchsausweis Energieträger: Gas
Baujahr des Hauses: 1900 Energieverbrauchskennwert: 110,93
kWh/(m²a) Energieeffizienzklasse: D

Hinweis Dieses Exposé beinhaltet die wesentlichen Eckdaten.
Ausführliche Informationen senden wir Ihnen gerne direkt zu.
Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

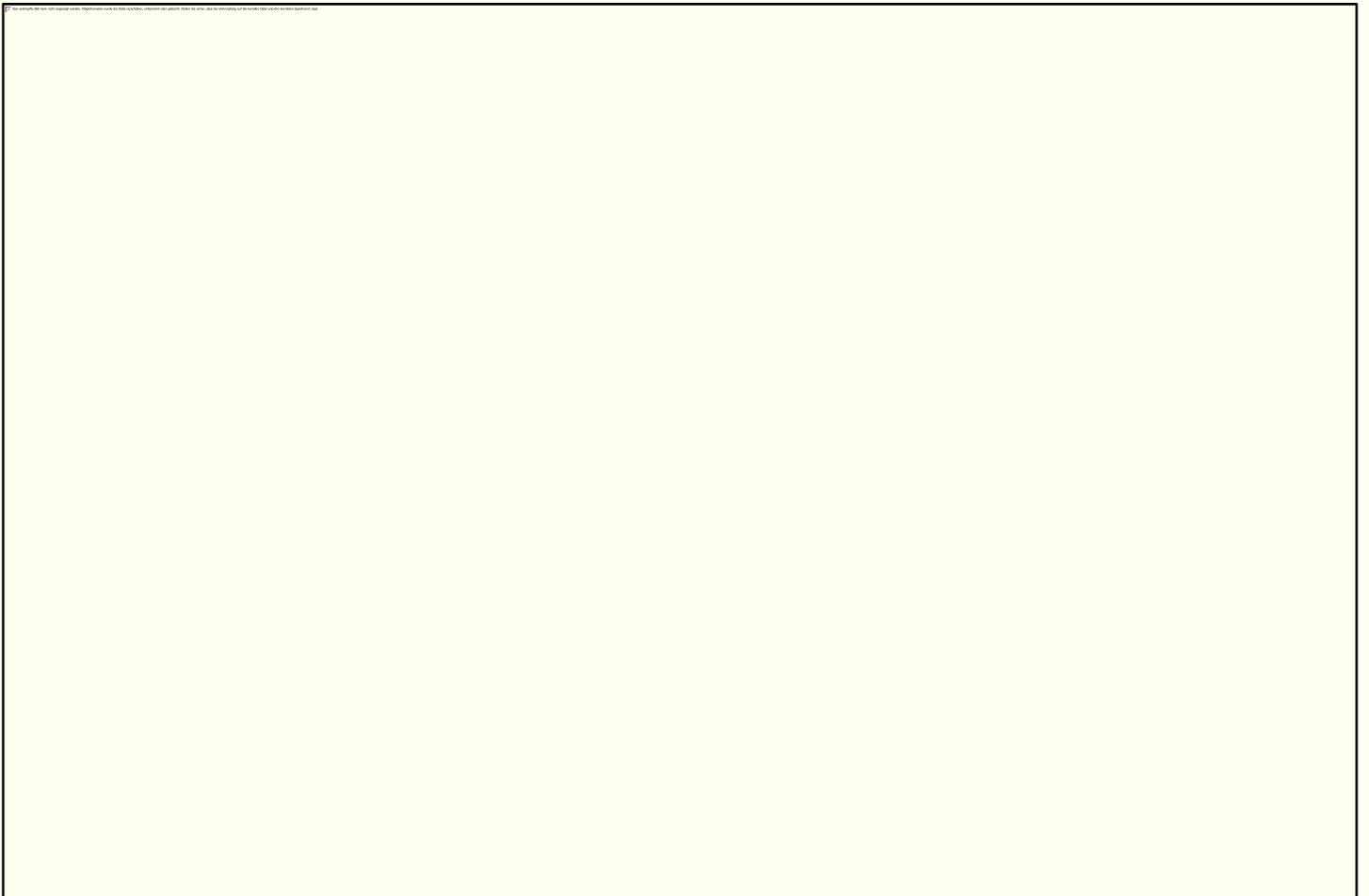
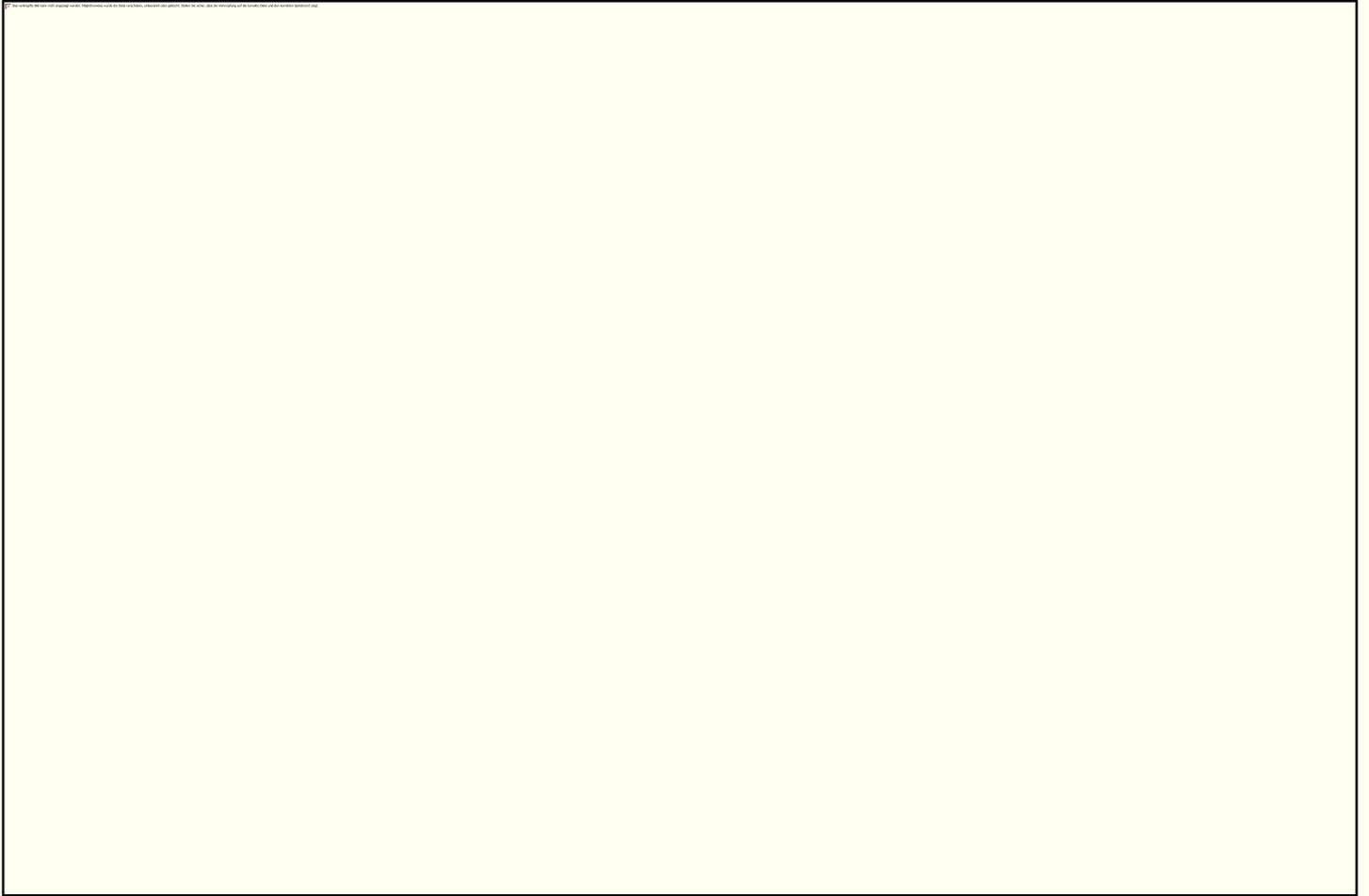
Das Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.
Weitere Einzelheiten entnehmen Sie bitte den beigefügten Anlagen. Vorstehende
Ausführungen beruhen auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und
Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung.

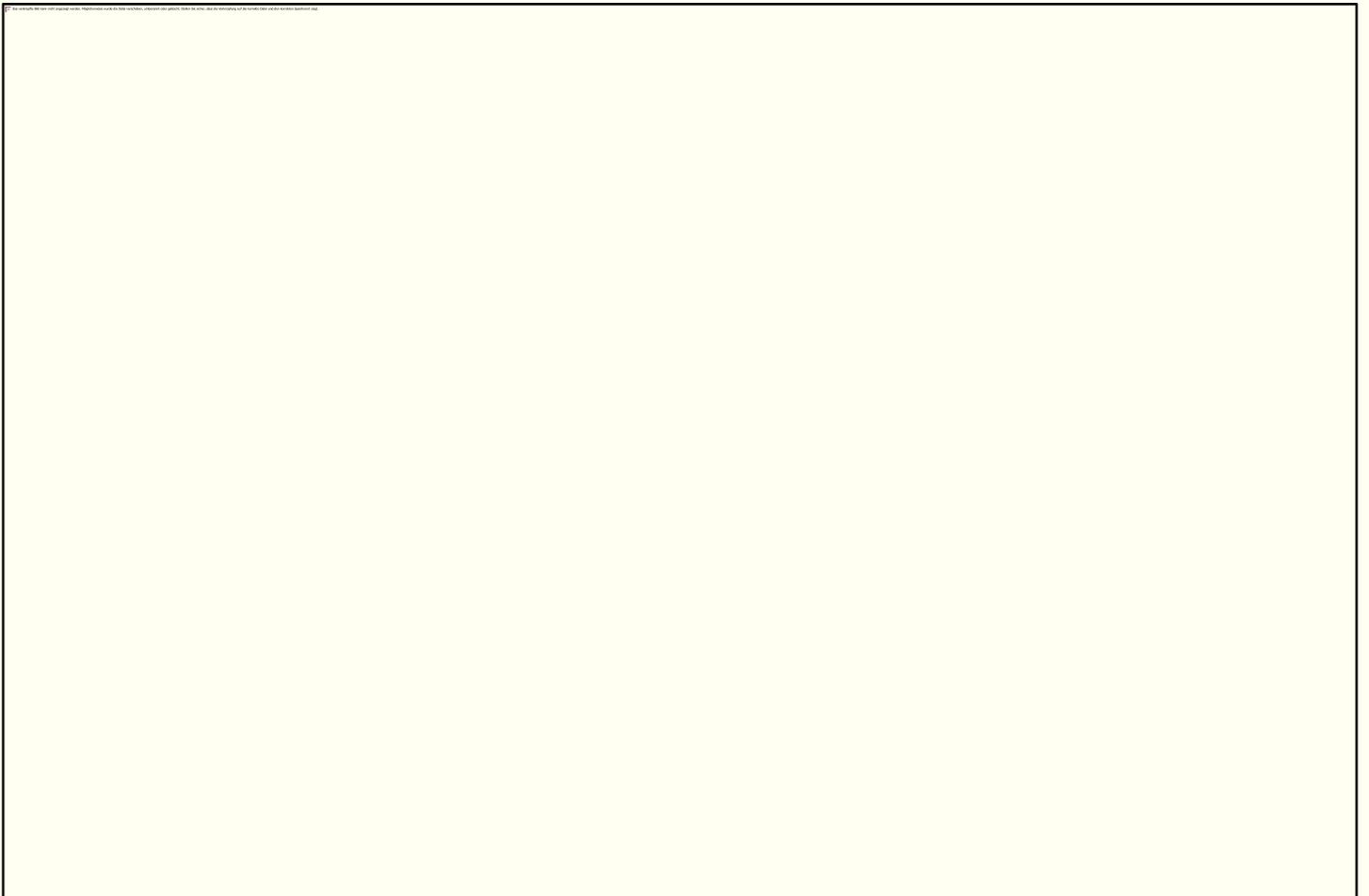
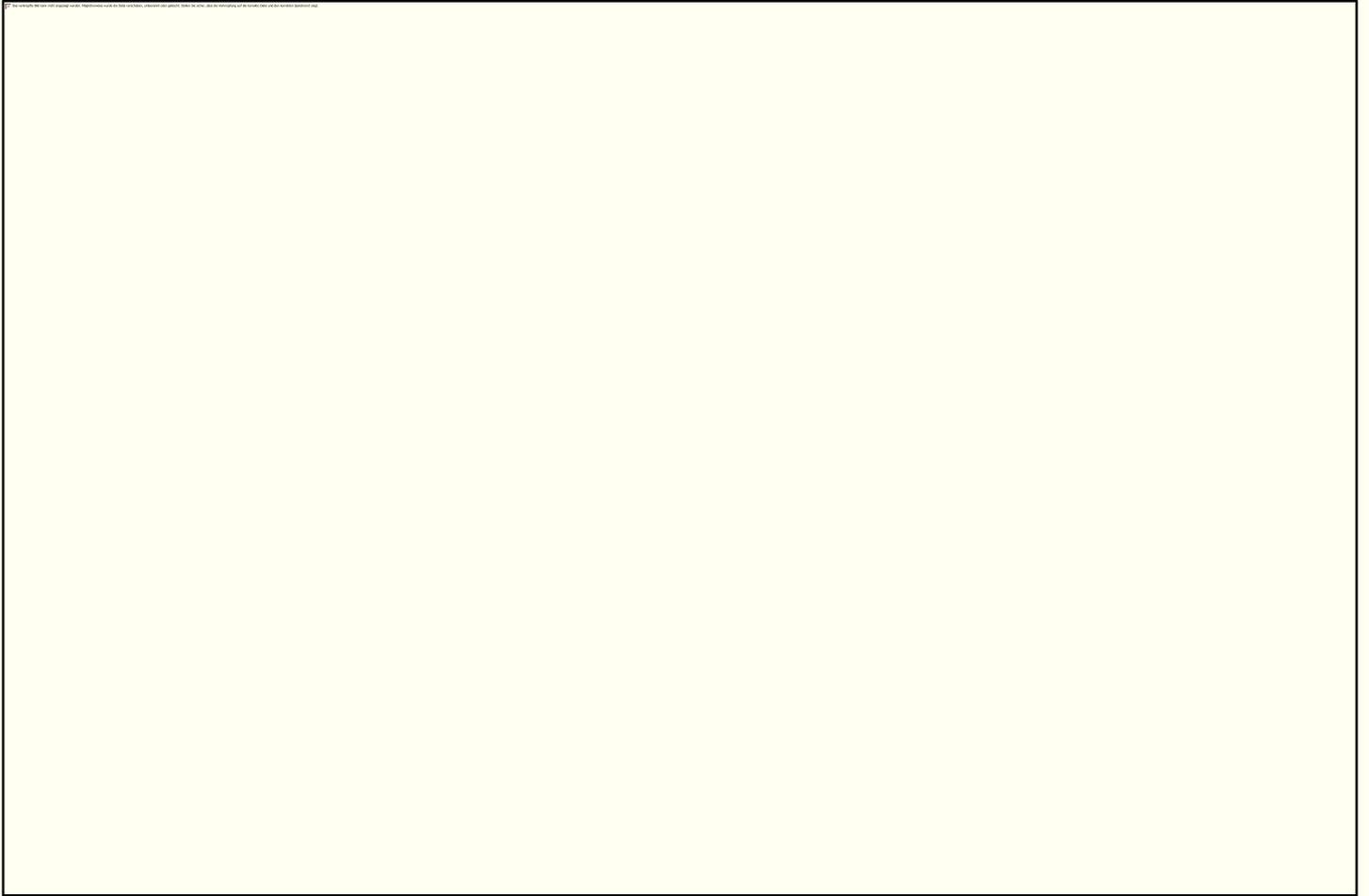
Wir freuen uns, Ihnen das Objekt in einem persönlichen Termin vorstellen zu können.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Alexandra Haneke







**FRIEDRICH
HERKENDELL**



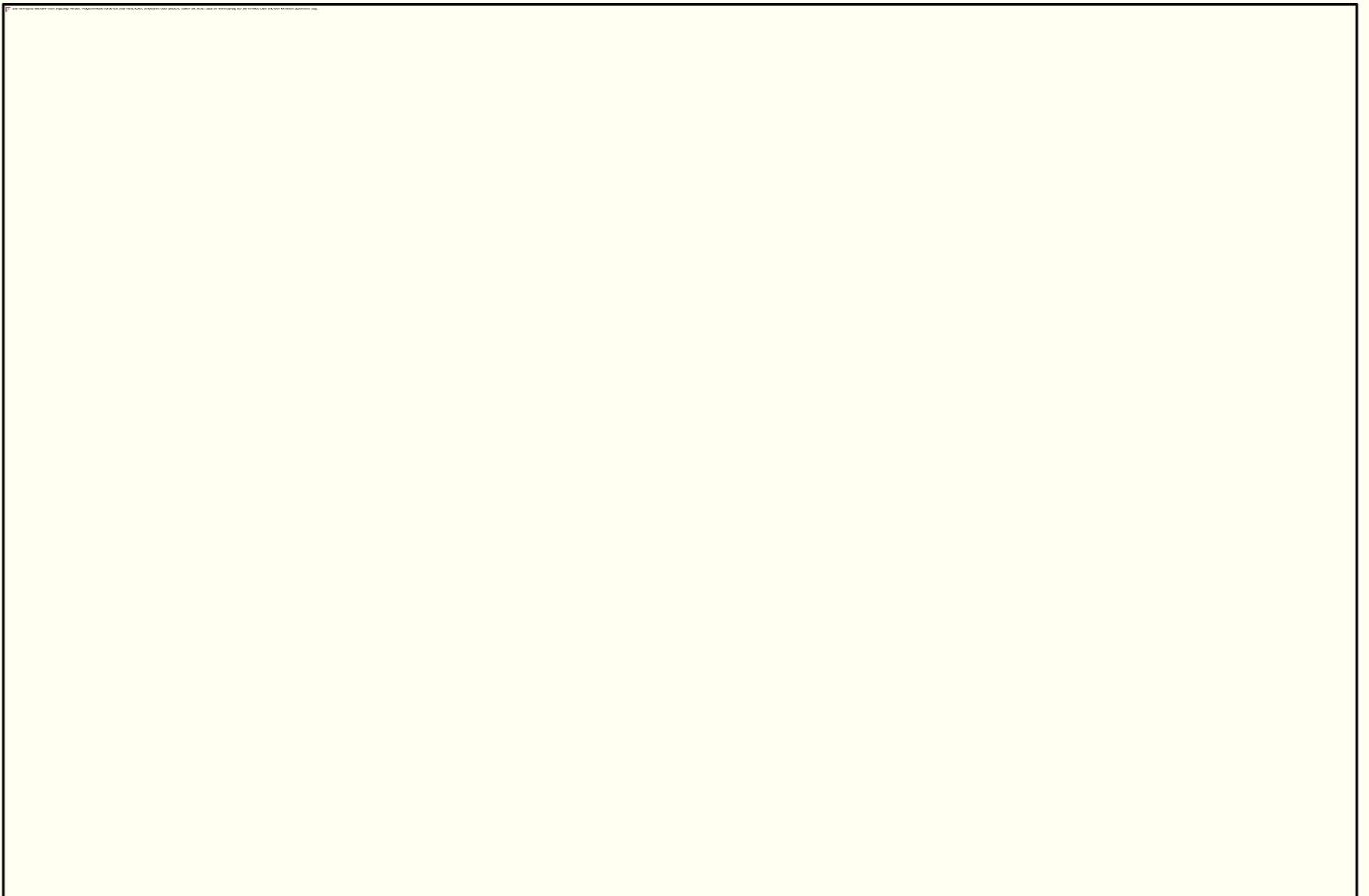
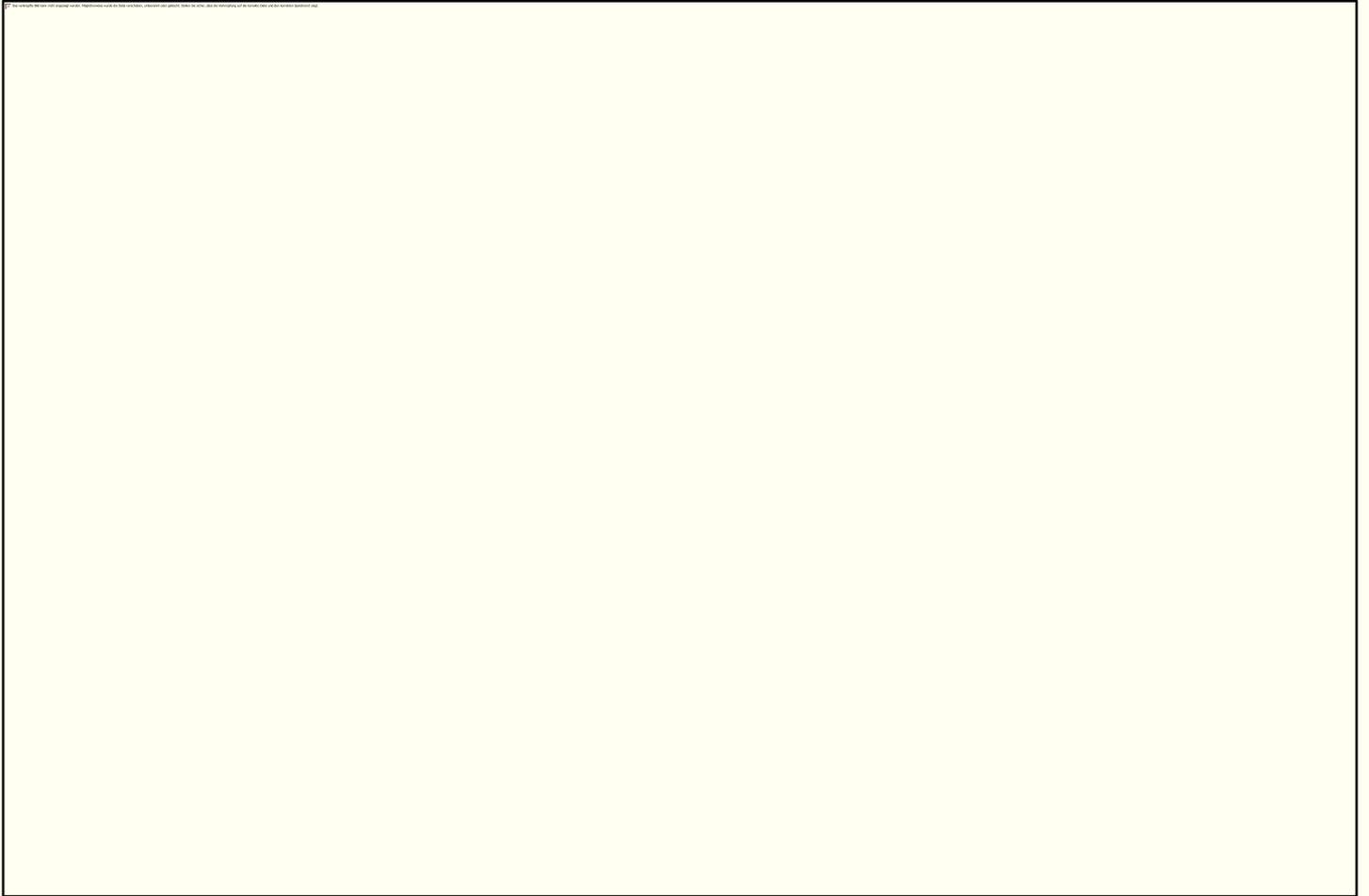
**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



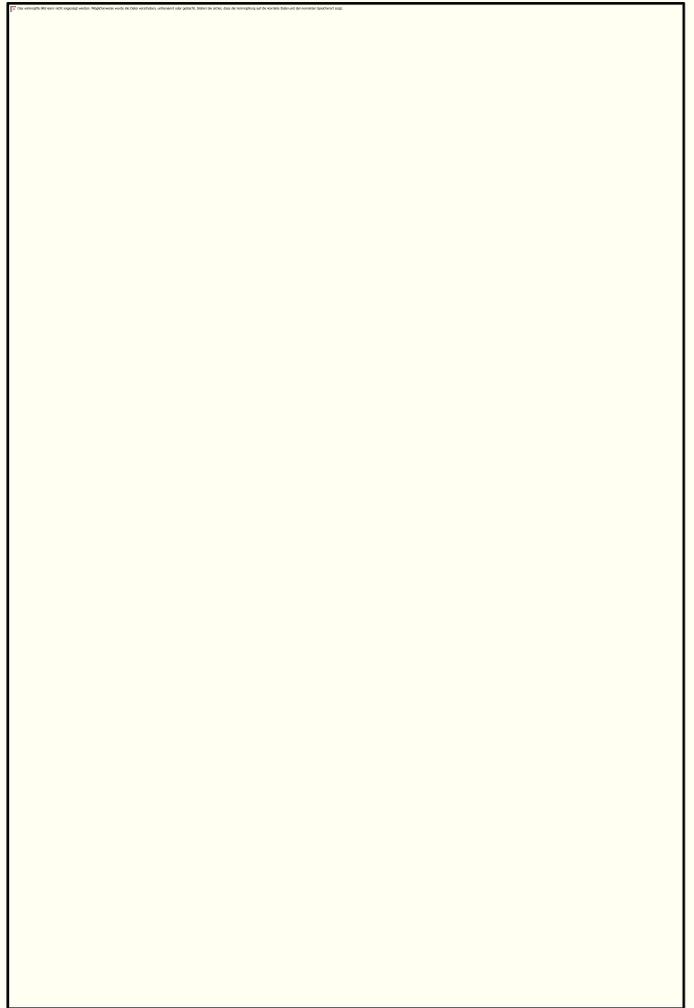
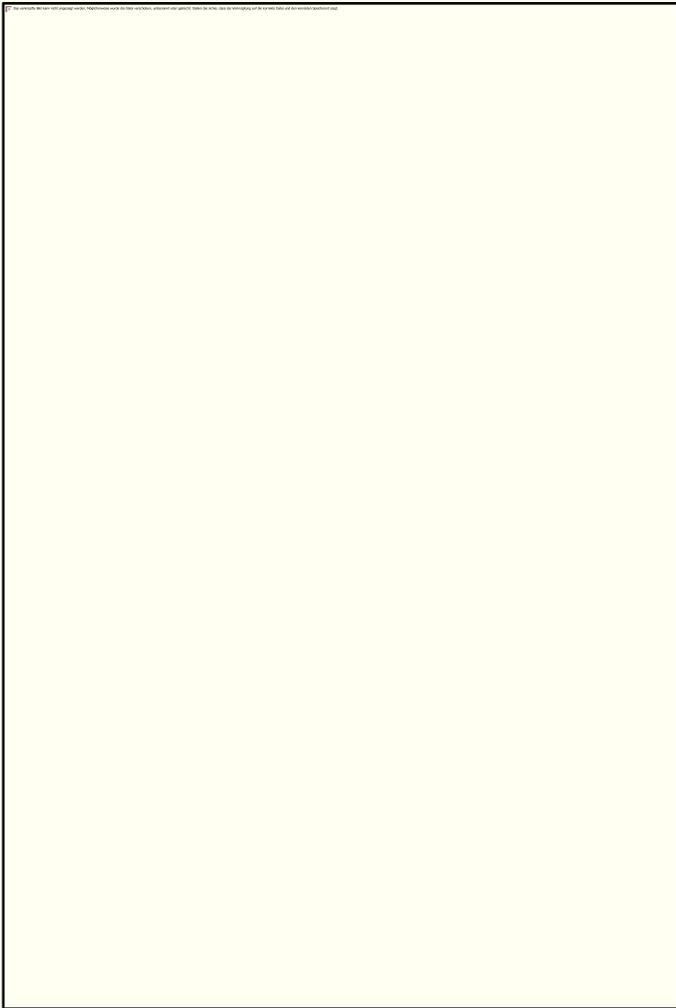
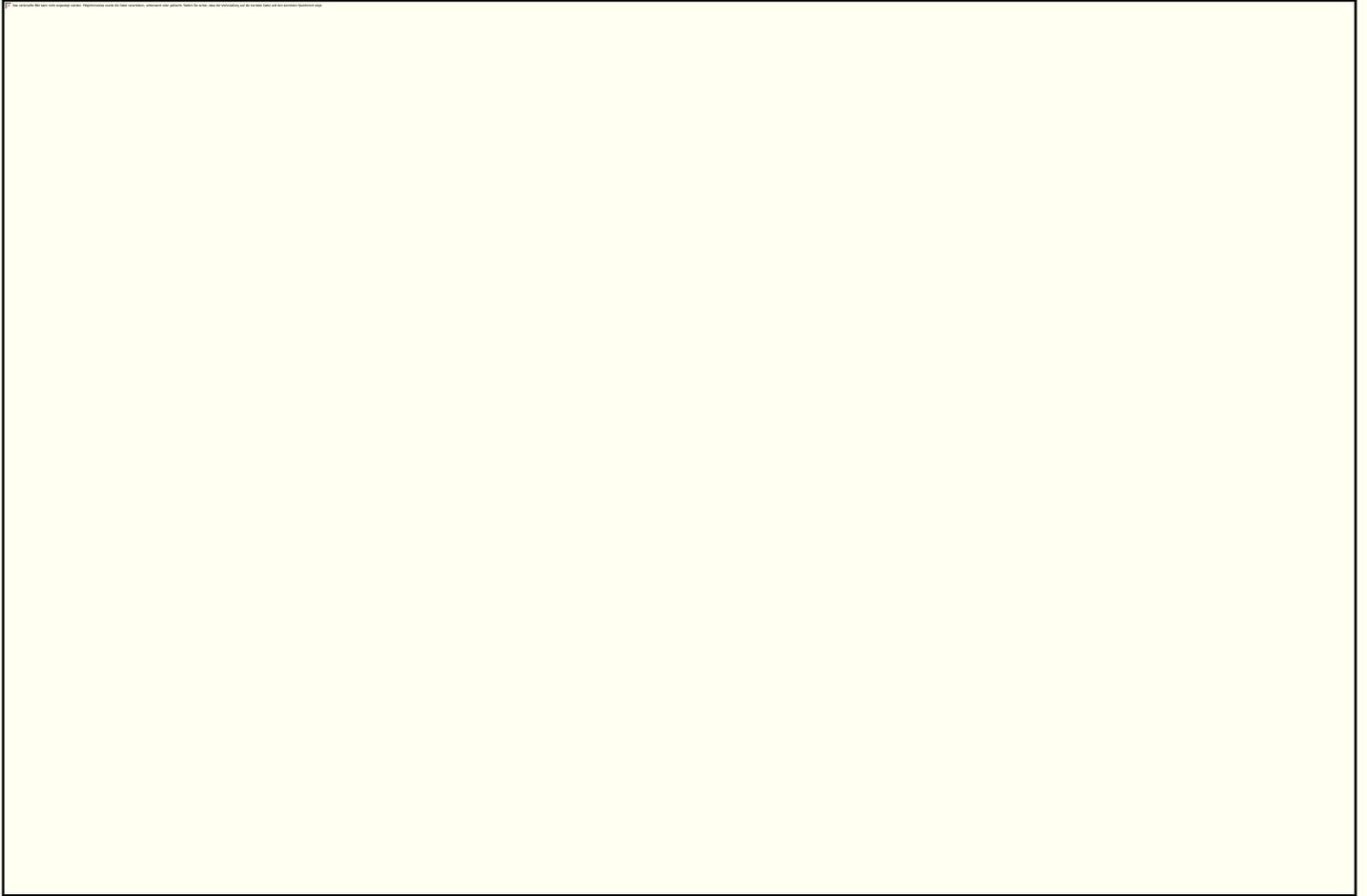
**FRIEDRICH
HERKENDELL**

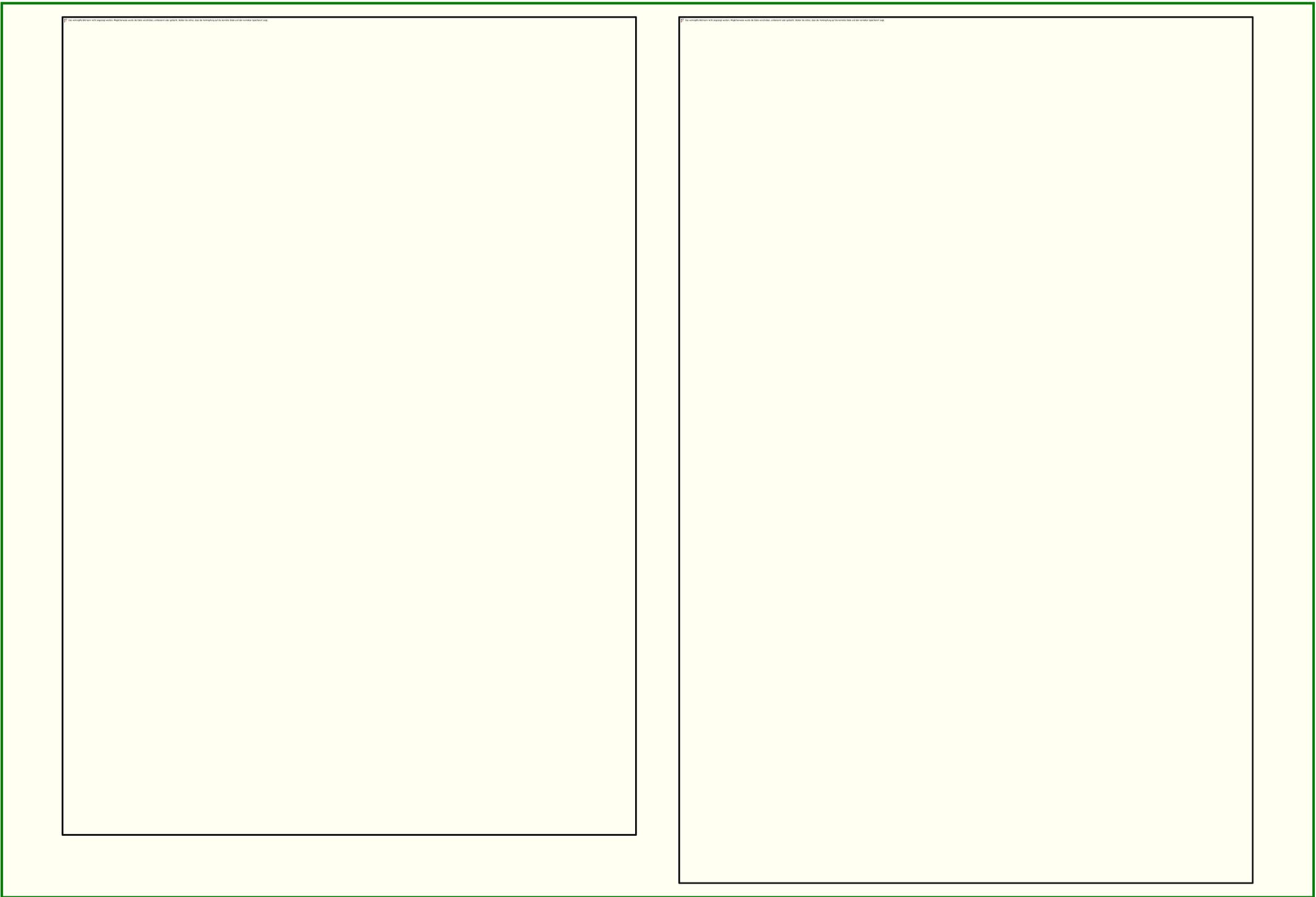


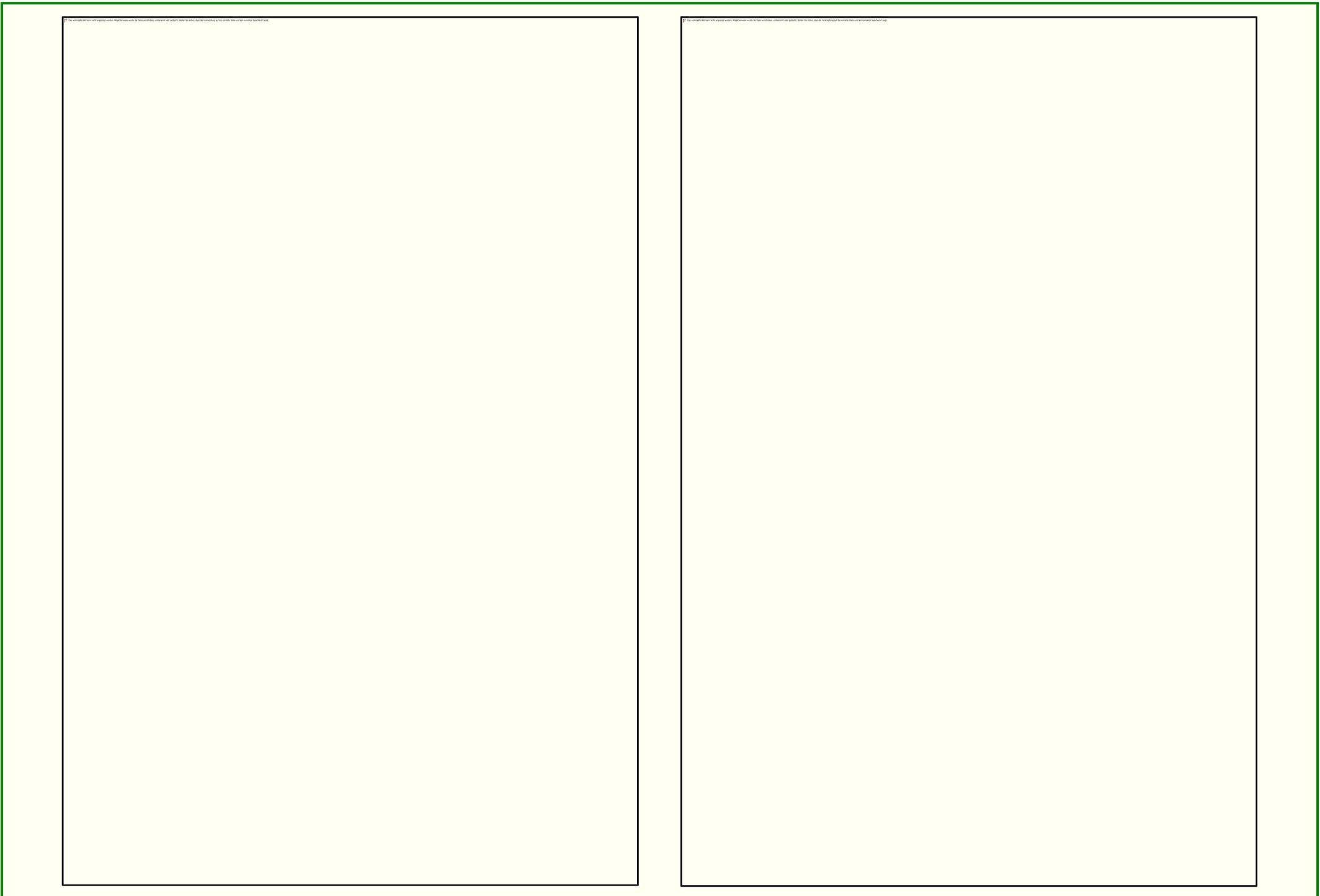
**FRIEDRICH
HERKENDELL**

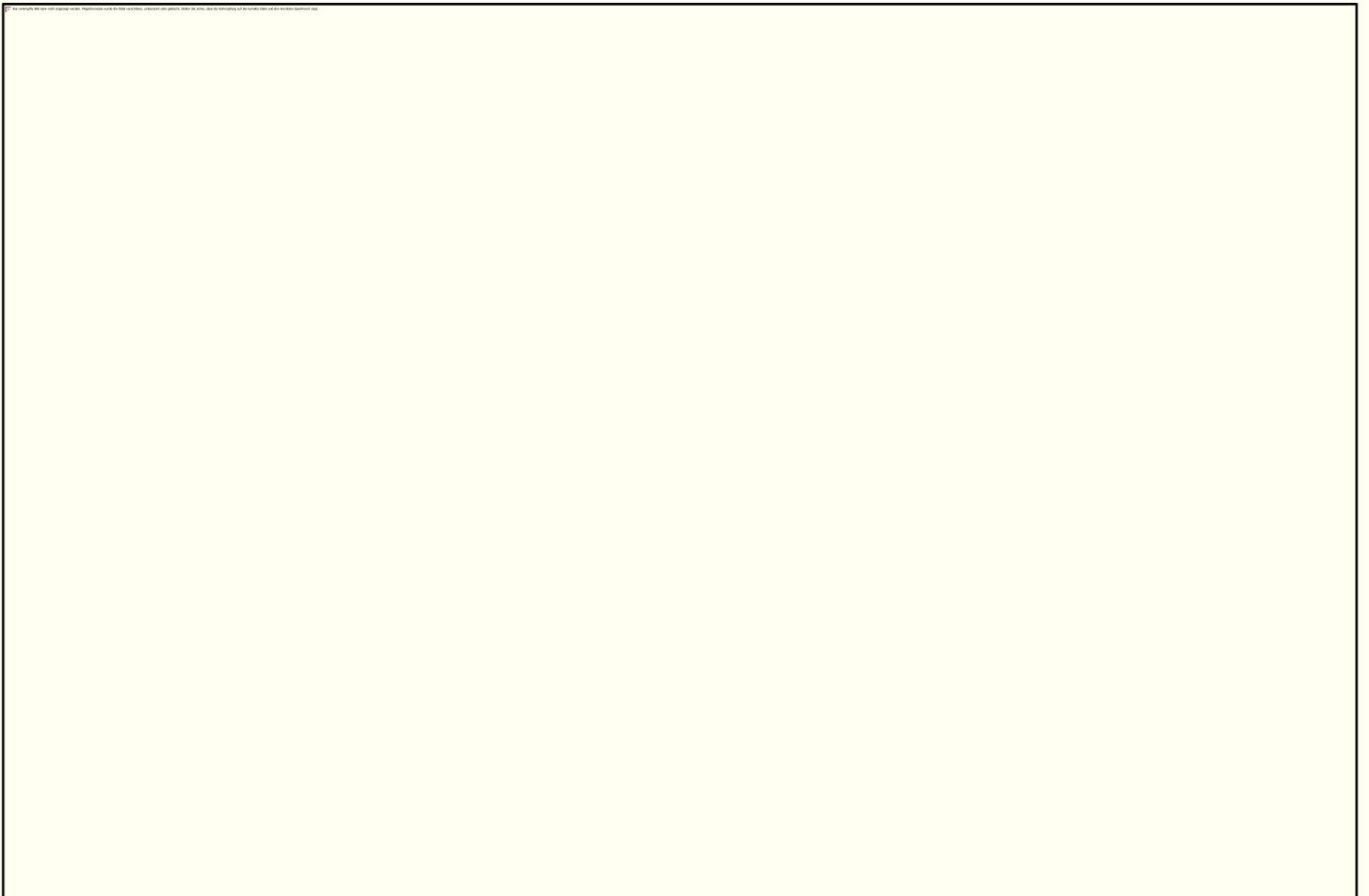
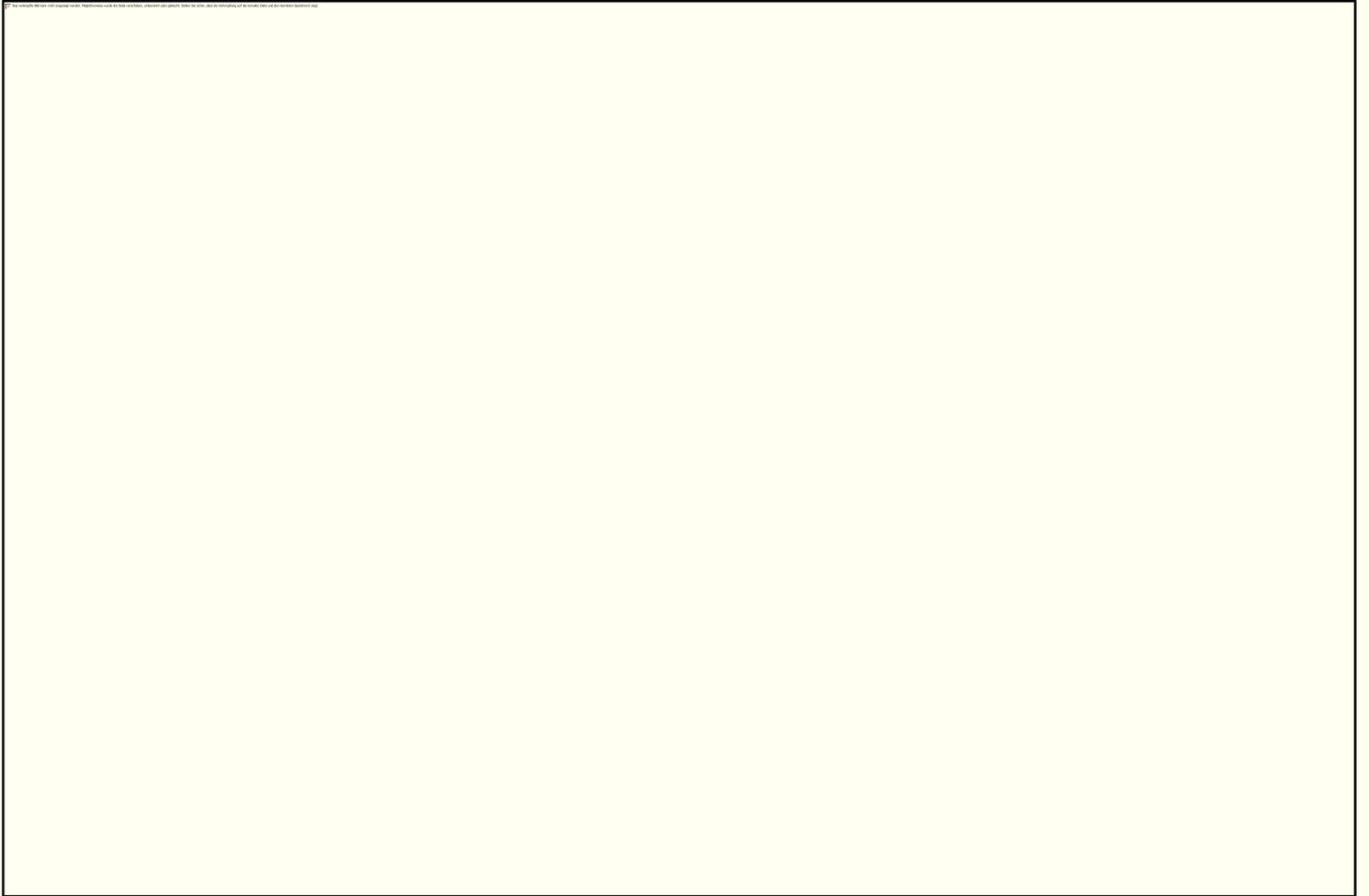


**FRIEDRICH
HERKENDELL**









**FRIEDRICH
HERKENDELL**



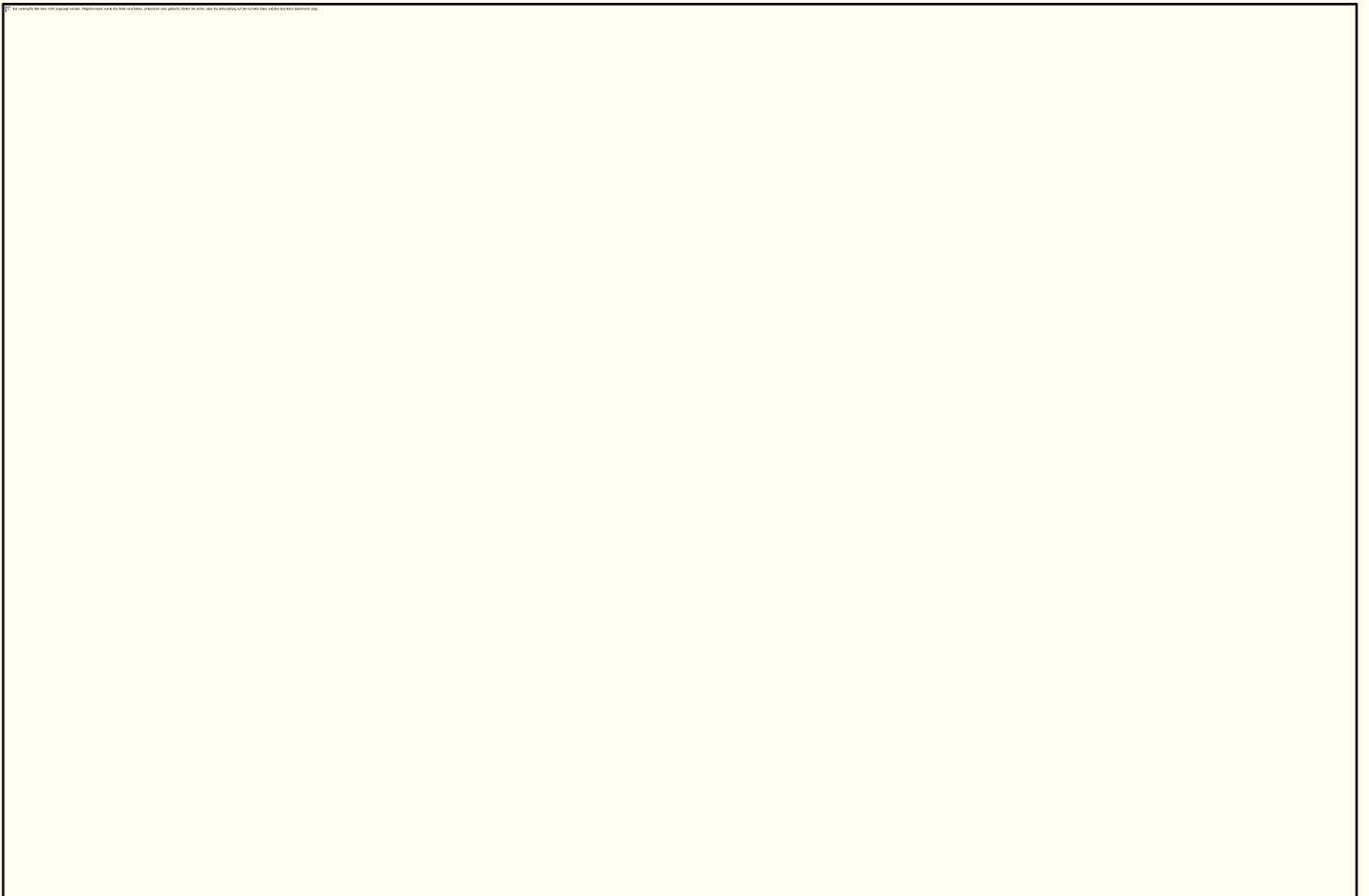
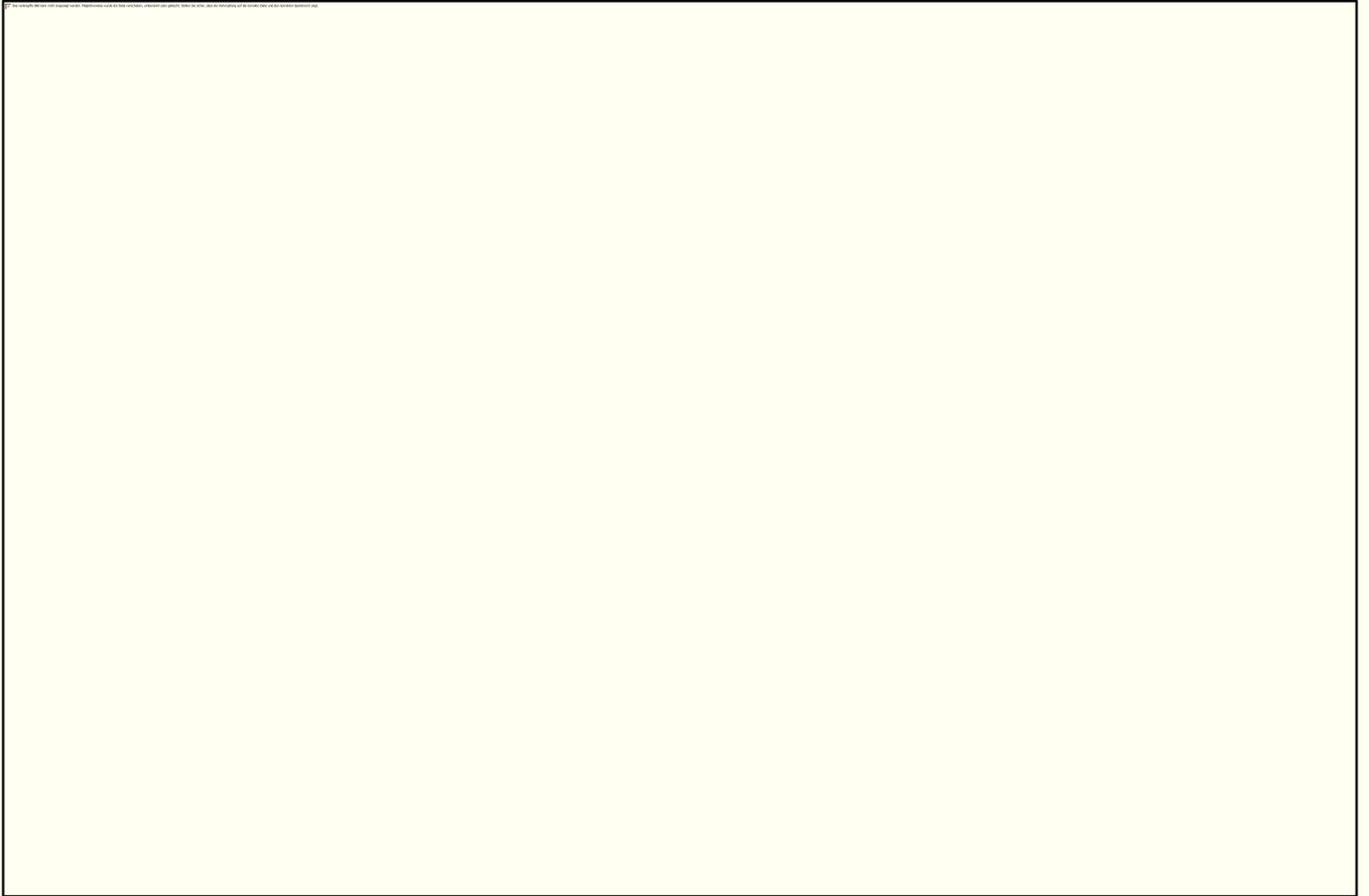
**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



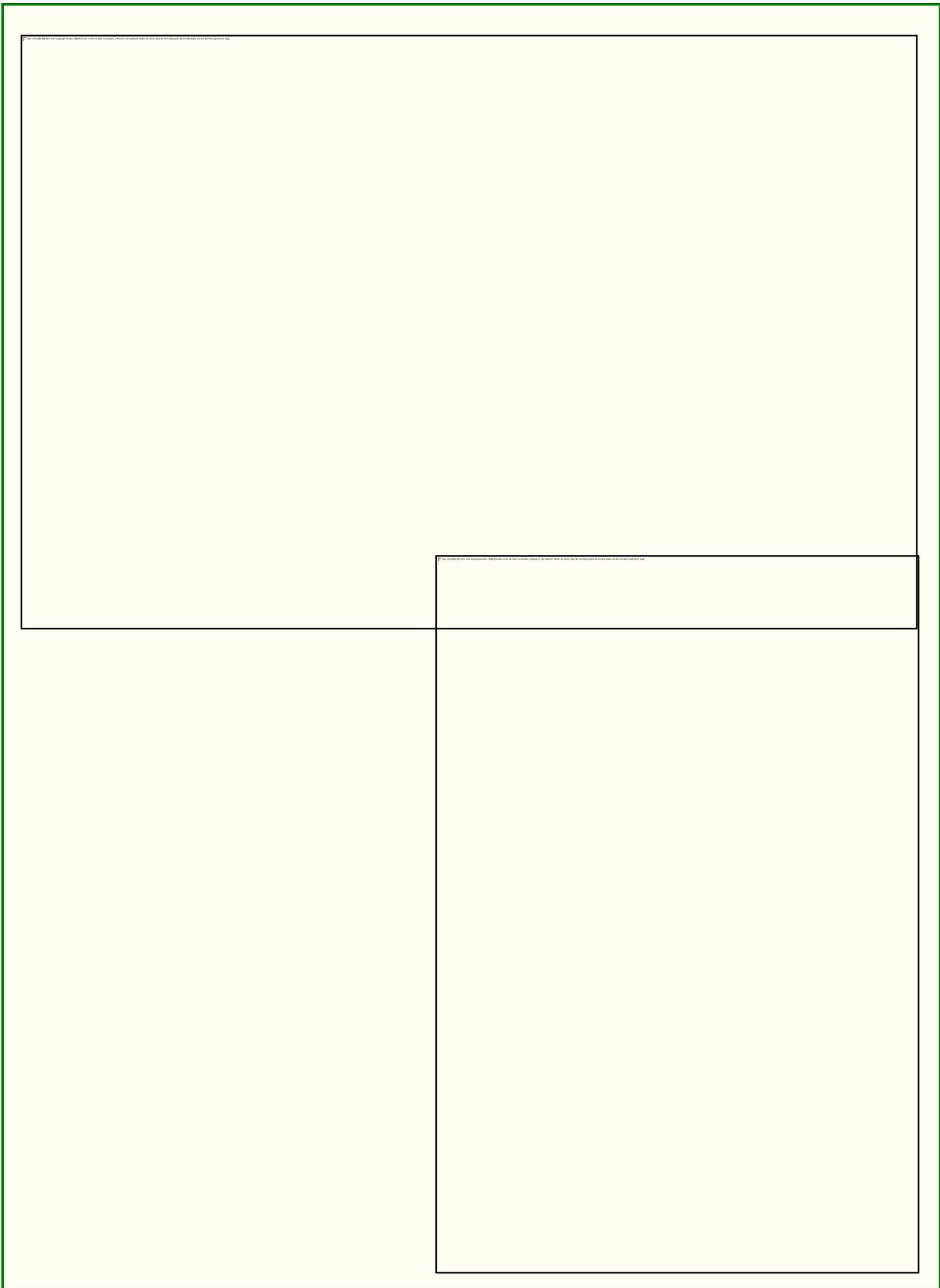
**FRIEDRICH
HERKENDELL**

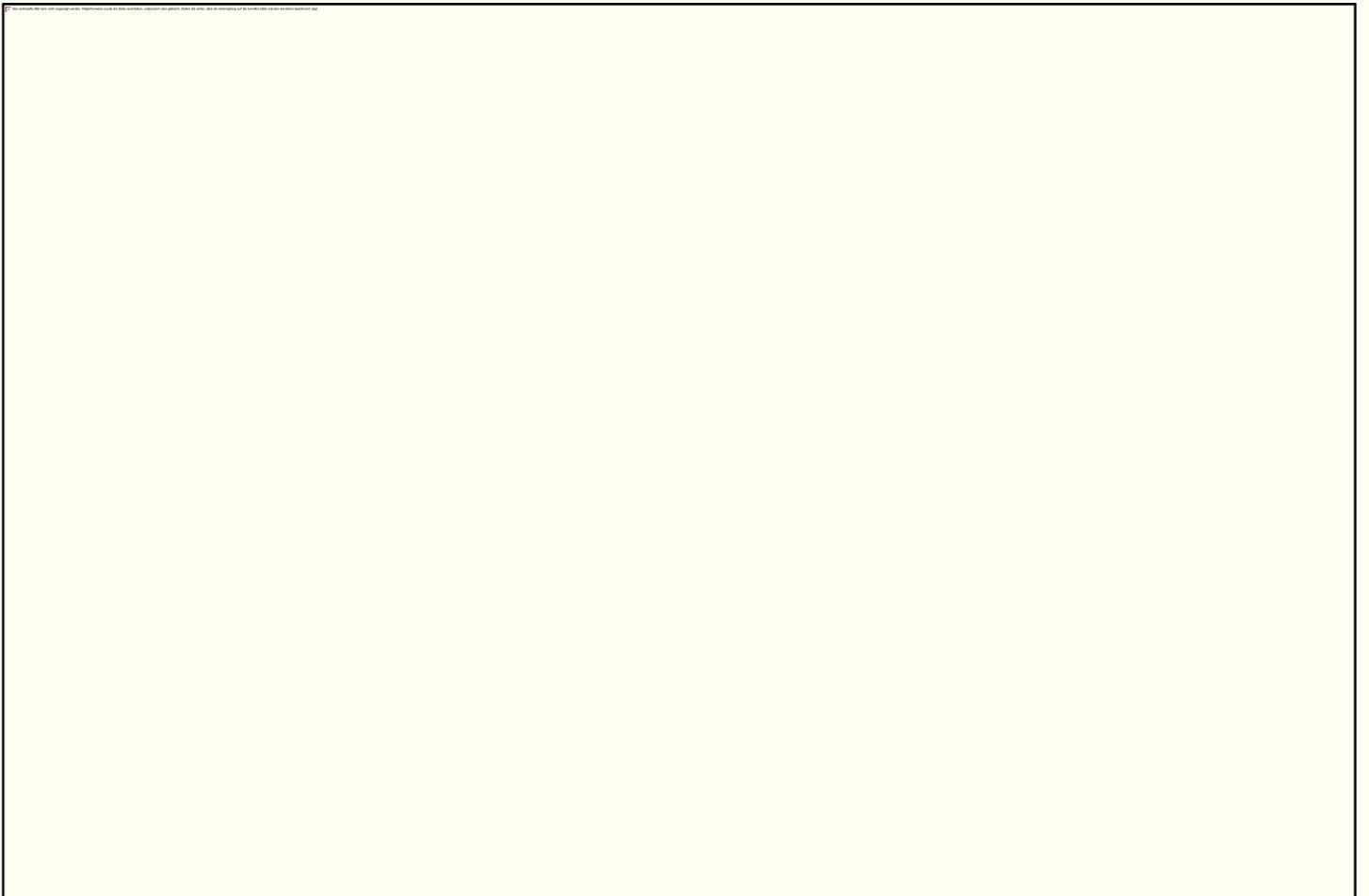
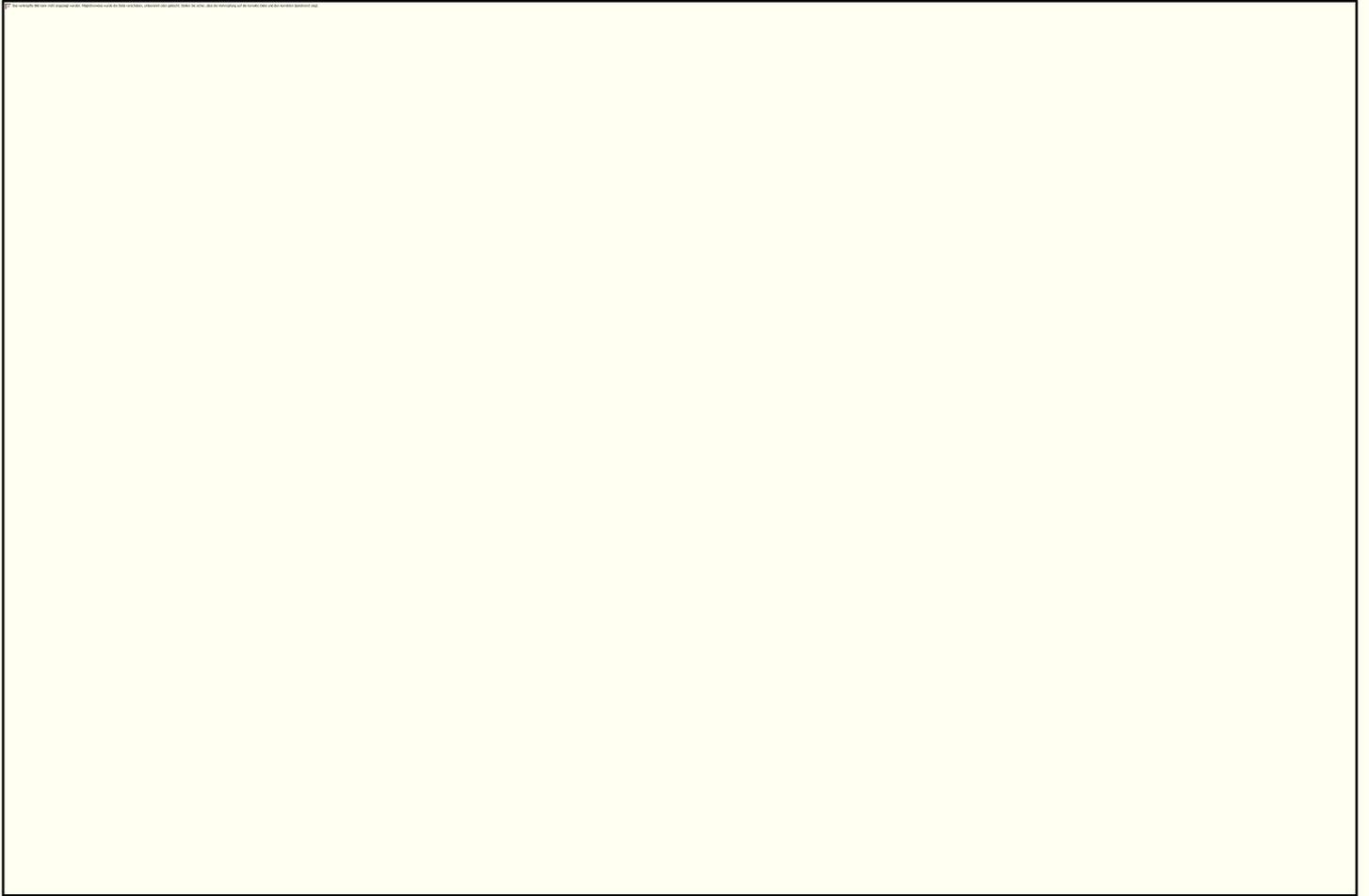


**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**





**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**