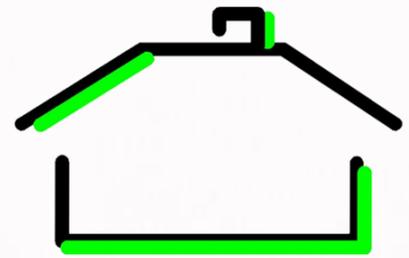


# *FRIEDRICH HERKENDELL*



## 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 45239 Essen-Werden

Sehr geehrter Interessent,

wir freuen uns, Ihnen diese schöne Eigentumswohnung 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 die Wohnung bei einer Besichtigung genauer vor.



## Objektdaten

Objekttyp	Eigentumswohnung
Wohnfläche	ca. 82 m <sup>2</sup>
Etage	1. Etage
Raumanzahl	3 Räume
Baujahr	ca. 1973
Anzahl der WE	Die Eigentümergeinschaft umfasst 2 Häuser mit jeweils 14 Wohnungen.

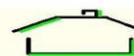
## Lage

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	Elektro-Nachtspeicherheizung, lt. Eigentümer 1990/91 erneuert
Warmwasservers.	Elektro-Durchlauferhitzer
Fenster	Holzfenster mit Doppelverglasung Defekte Fenster können zum Austausch gegen isolierverglaste Kunststofffenster bei der Hausverwaltung angemeldet werden.
TV	hauseigenes Kabelnetz
Fußböden	Schlafzimmer mit Parkett, Küche, Essplatz und Flur sind gefliest, sonst Teppichböden
Balkon	Großer Balkon mit Fernsicht über das Ruhrtal.
Kellerraum	ja
Waschküche	Die Waschküche bietet Platz zur Aufstellung einer Waschmaschine und eines Wäschetrockners.
Fahrradraum	ja
Garage	Einzelgarage



## Raumaufteilung

Wohnung	21,82 m <sup>2</sup> Wohnzimmer 14,52 m <sup>2</sup> Küche mit Essplatz 3,62 m <sup>2</sup> Diele 4,23 m <sup>2</sup> Flur 4,57 m <sup>2</sup> Badezimmer 2,43 m <sup>2</sup> Gäste-WC 14,76 m <sup>2</sup> Schlafzimmer 10,74 m <sup>2</sup> Kinderzimmer 2,14 m <sup>2</sup> Abstellraum 3,22 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 € 226. Hinzu kommen Stromkosten von € 120. Die Grundsteuer beträgt derzeit € 480,79 jährlich.
anfallende Arbeit	Die Kosten für Treppenhausreinigung und Winterdienst sind in den Nebenkosten enthalten.
Haustiere	erlaubt
Energieausweis	Energieausweistyp: Bedarfsausweis      Energieträger: Strom Baujahr des Hauses: 1973      Energiebedarf: 100 kWh/(m <sup>2</sup> a) Energieeffizienzklasse: D

## Angebotsbedingungen

Übergabetermin	nach Absprache, voraussichtlich ab September / Oktober möglich
Angebotspreis	€ ..... zzgl. 3,57% Courtage inkl. MwSt. Dieser Preis enthält, wie bei uns üblich, keine Verkäufercourtage.
Besichtigungen	nach Absprache
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**



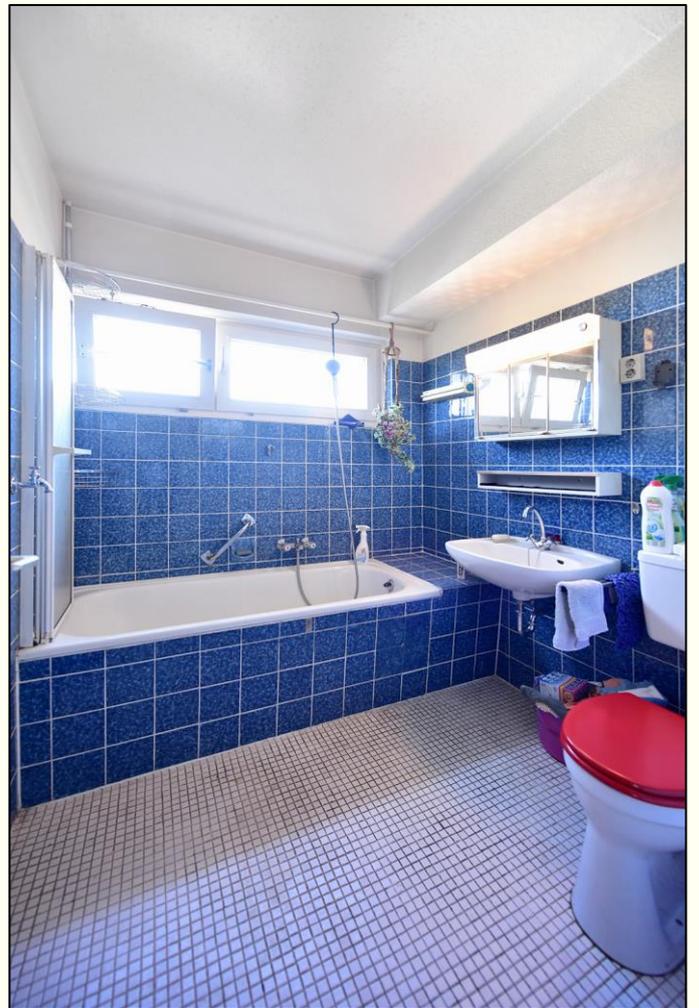
**FRIEDRICH  
HERKENDELL**

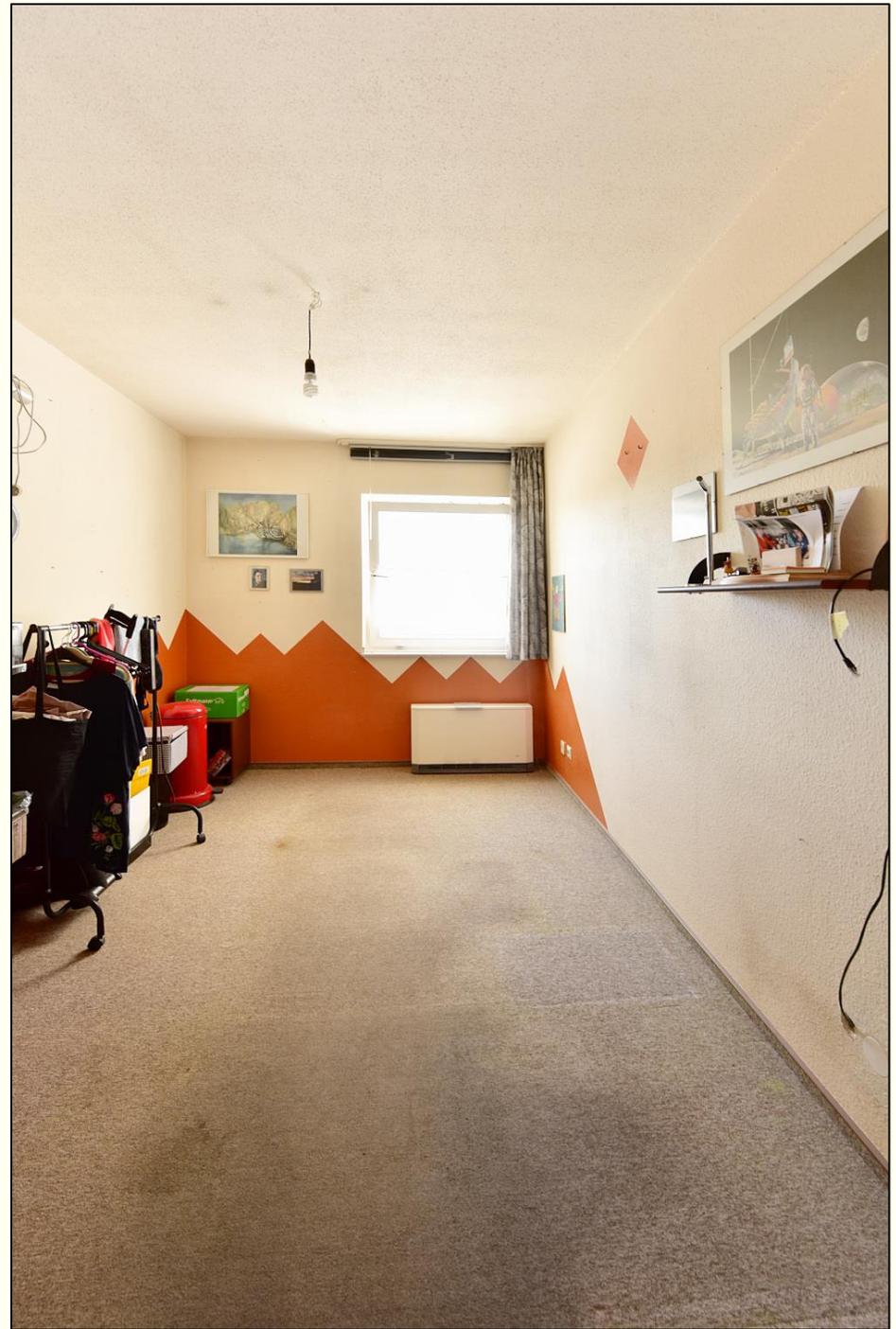


**FRIEDRICH  
HERKENDELL**











**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



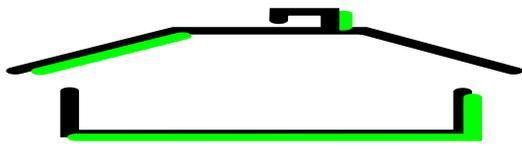
**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**

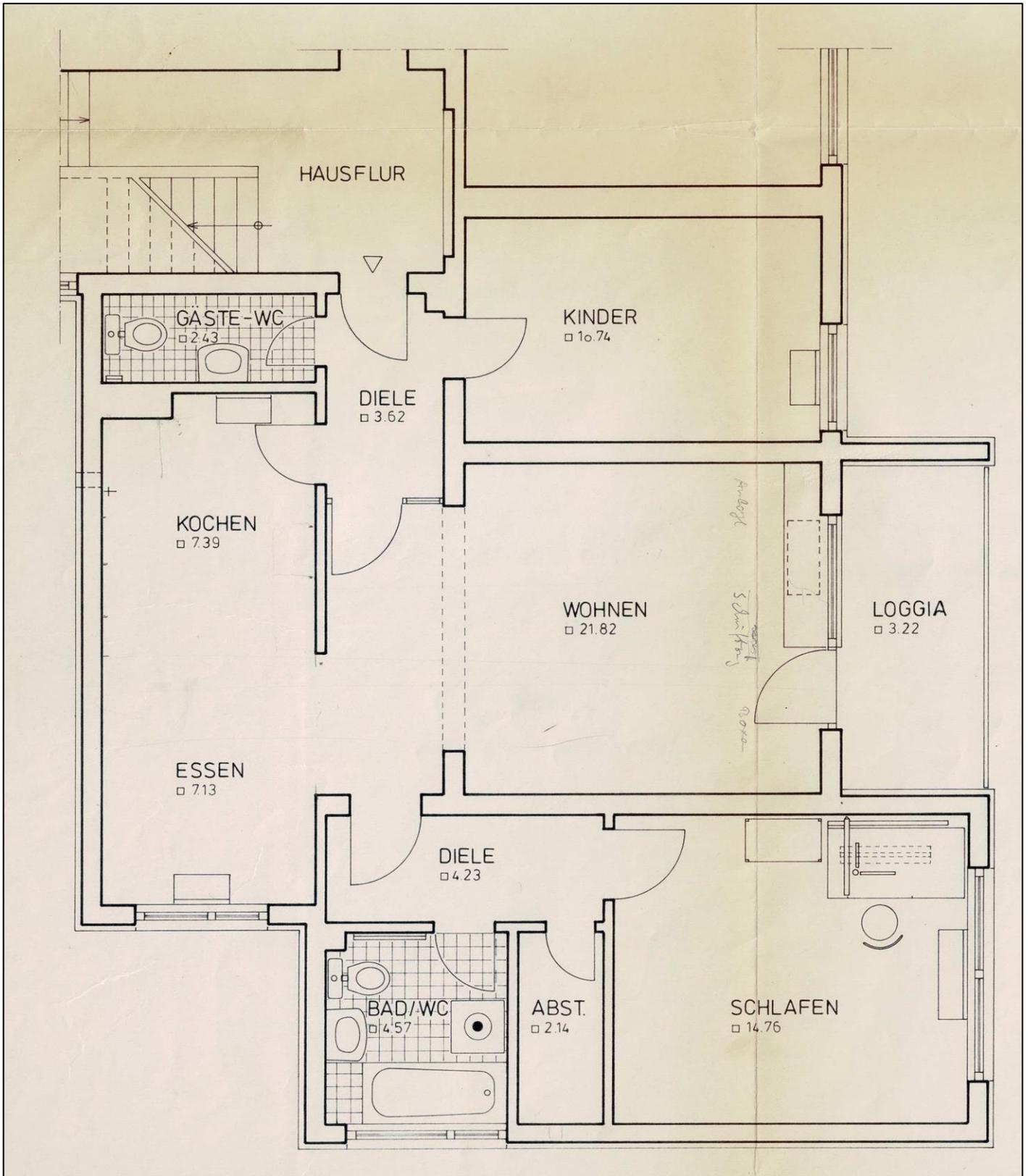


**IMMOBILIEN**  
45219 E.-Kettwig  
Tel. 02054/970447

**FRIEDRICH  
HERKENDELL**

Herkendell 9

Tel. 0201 / 780447



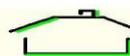
Vorstehende Ausführungen beruhen auf den Angaben des Verkäufers.  
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden.



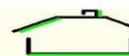
**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**