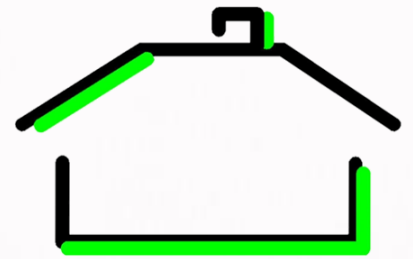


FRIEDRICH HERKENDELL



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

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. 61,62 m ²
Etage	1. Etage
Raumanzahl	2 Räume
Baujahr	ca. 1973
Anzahl der WE	Die Eigentümergemeinschaft umfasst 21 Wohnungen, verteilt auf mehrere Häuser.
Mieteinnahmen	Die Kaltmiete beträgt derzeit monatlich € 620. Hinzu kommen Heiz- und Nebenkosten.
Wohnungsausr.	Der Wohnbereich und der Balkon sind mit Ruhrblick nach Westen hin ausgerichtet. Das Schlafzimmer auf der gegenüber liegenden Hausseite gewährleistet ruhiges Schlafen.



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.

Der S-Bahnhof Essen-Werden, ca. 400 m entfernt, bietet komfortable Verbindungen in Richtung Essen-Innenstadt sowie Ratingen, Düsseldorf, Flughafen und Köln.

Ausstattung

Heizung	Gas-Zentralheizung
Warmwasservers.	Elektro-Durchlauferhitzer
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Fußböden	Parkettböden
Küche	Die zum Wohnbereich hin geöffnete Einbauküche verbleibt in der Wohnung.
Balkon	Loggia mit Ruhrblick und Sonnenmarkise
Keller	Im Kellergeschoss gibt es einen ca. 5,5 m ² großen zur Wohnung gehörenden Kellerraum.
Waschküche	Gemeinschaftswaschküche mit Trockenraum
Garage	Einzelgarage

Raumaufteilung

Obergeschoss	Wohnzimmer Küche Diele Bad WC Schlafzimmer Abstellraum 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 € 245 inkl. Heizung und Rücklage. Die Grundsteuer beträgt derzeit € 395,63 jährlich.
anfallende Arbeit	Die Kosten für Treppenhausreinigung, Gartenpflege und der Winterdienst sind im Hausgeld enthalten.
Modernisierungen	Die Wohnung wurde 2009 umfassend modernisiert und befindet sich in einem guten Zustand. Die Heizungsanlage wurde 2021 erneuert.
Energieausweis	Energieausweistyp: Verbrauchsausweis Energieträger: Gas Baujahr des Hauses: 1973 Energieverbrauchskennwert: 146 kWh/(m ² a) Energieeffizienzklasse: E

Angebotsbedingungen

Angebotspreis	€ 229.500 + Einzelgarage € 9.500 = € 239.000 zzgl. 1,8% Courtage inkl. MwSt. Eine analoge Provisionsvereinbarung haben wir auch mit dem Verkäufer getroffen.
Besichtigungen	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

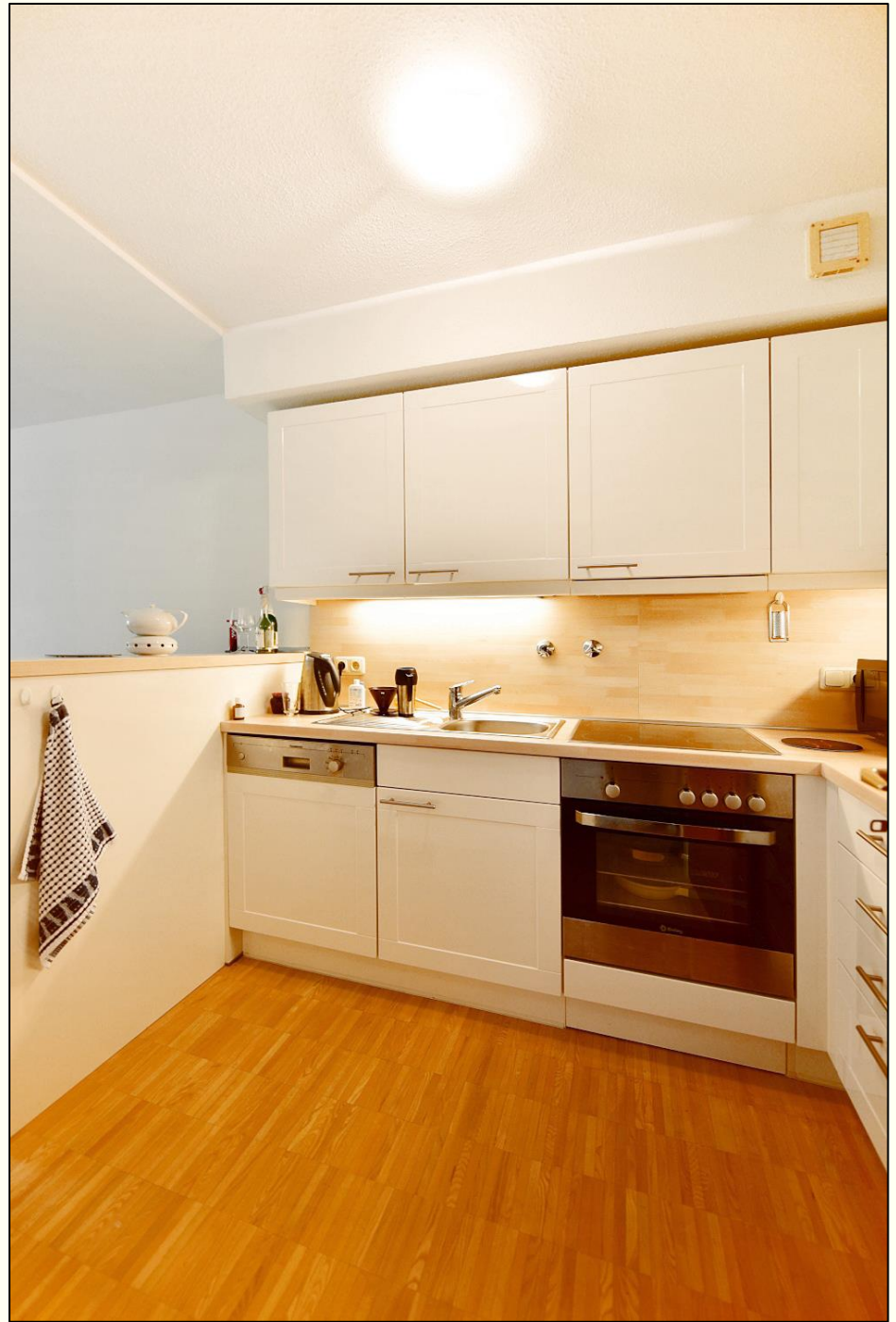
Ihre Alexandra Haneke

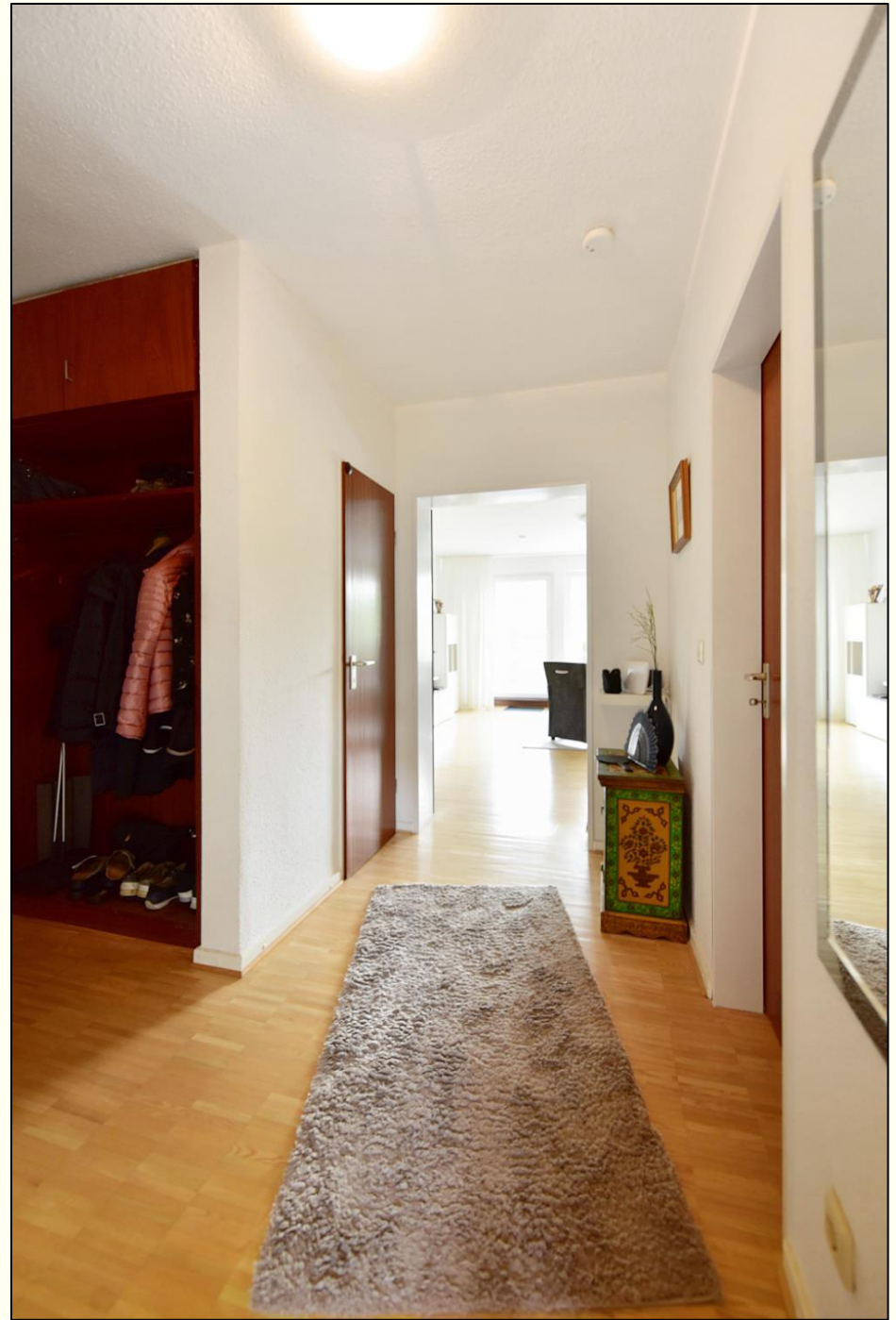


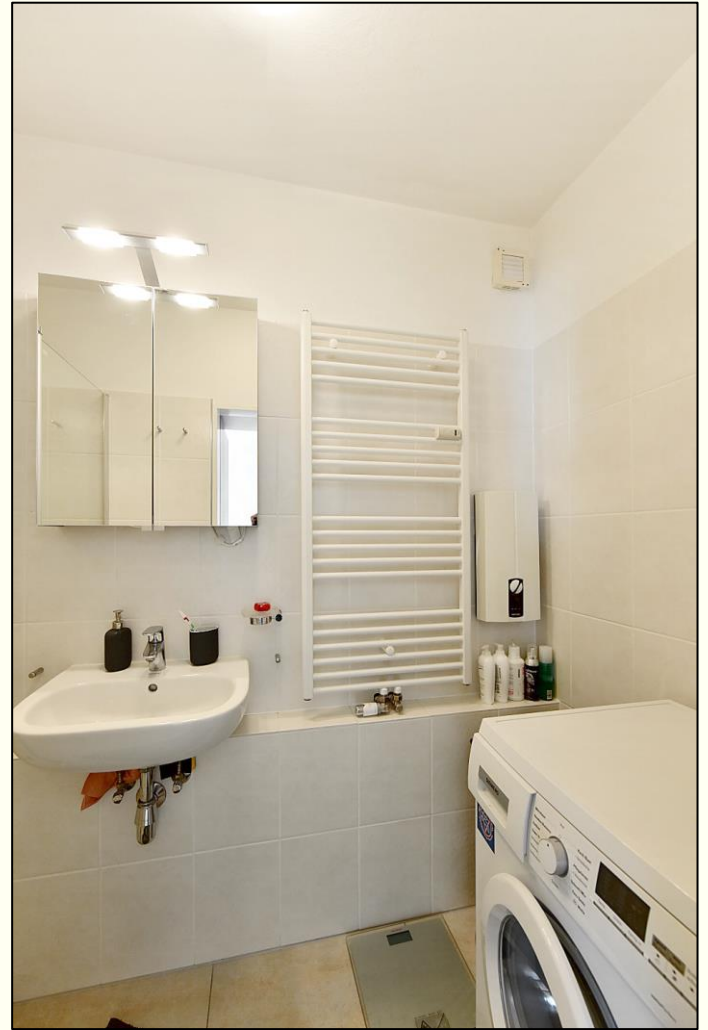




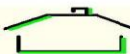












**FRIEDRICH
HERKENDELL**



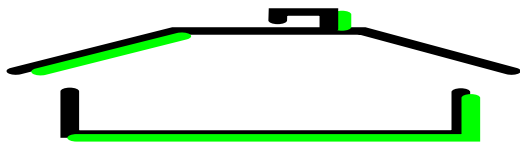
**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**

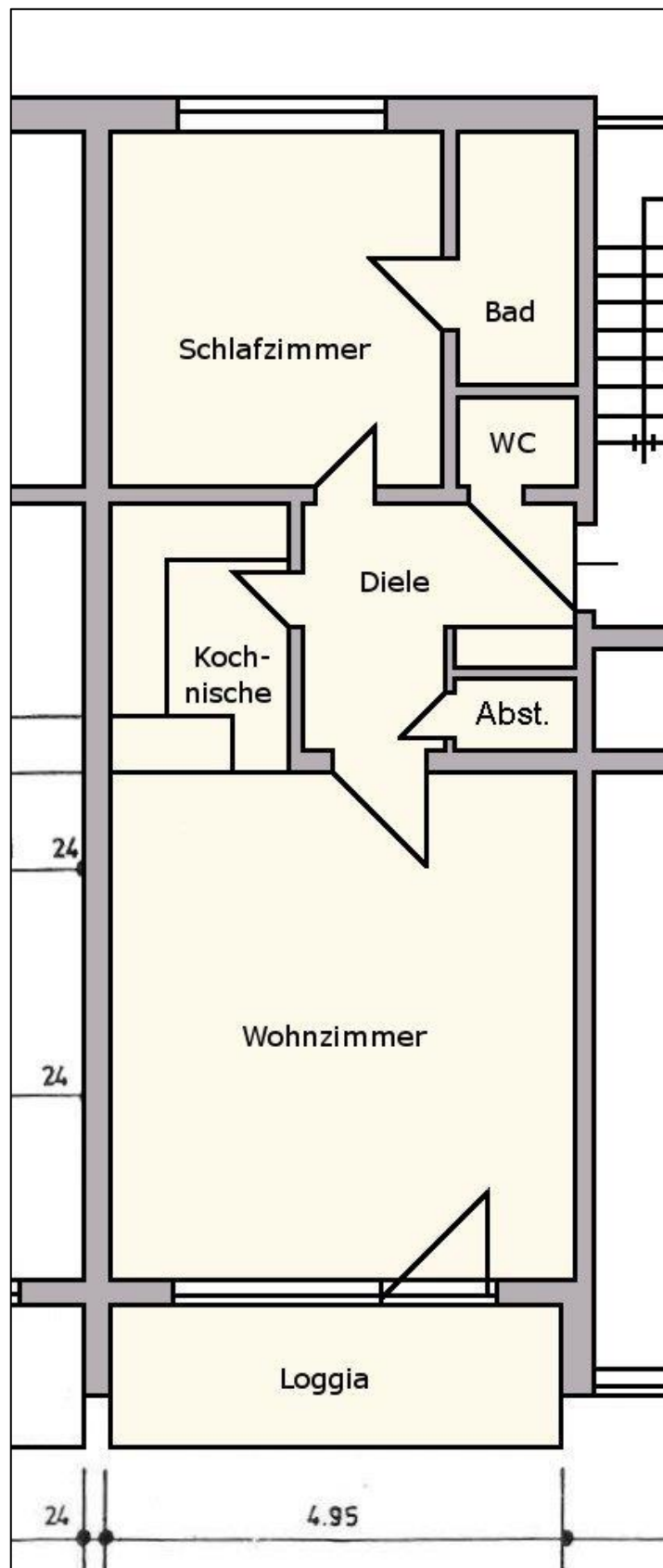


IMMOBILIEN
45219 E.-Kettwig
Tel. 02054/970447

FRIEDRICH HERKENDELL

Herkendell 9

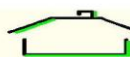
Tel. 0201 / 780447



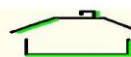
Vorstehende Ausführungen beruhen auf den Angaben des Verkäufers.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden.



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**