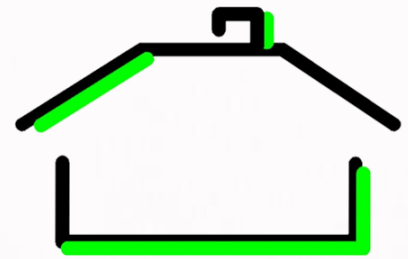


# *FRIEDRICH HERKENDELL*



**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

## Doppelhaushälfte in 45289 Essen-Burgaltendorf

Sehr geehrter Interessent,

wir freuen uns, Ihnen diese schöne Doppelhaushälfte in Burgaltendorf 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	Doppelhaushälfte
Wohnfläche	Die zu Wohnzwecken genutzte Fläche beträgt ca. 170 m <sup>2</sup> inkl. Kellerbar sowie Terrassen- und Balkonanteilen zzgl. Spitzboden (nach DIN abweichend). Die vom Bauträger angegebene Wohnfläche beträgt 120,86 m <sup>2</sup> .
Raumanzahl	5,5 Räume
Baujahr	ca. 1979
Grundstück	ca. 618 m <sup>2</sup>



## Lage

Ortsteil Burgaltendorf als Stadtteil des Essener Südens hat seine dörfliche Struktur erhalten. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs findet man vor Ort in wenigen Fußminuten. Die öffentlichen Verkehrsmittel sind ebenfalls in nur wenigen Gehminuten zu erreichen und stellen mit einer Schnellbuslinie eine äußerst günstige Verkehrsanbindung zur Innenstadt dar. Vielfältige Freizeitgestaltungsmöglichkeiten des Stadtteils sowie die Lage inmitten von Wäldern und landwirtschaftlich genutzten Flächen bieten Erholung und werden von den Bewohnern sehr geschätzt.

## Ausstattung

Heizung	Gas-Zentralheizung (Therme ca. 1 Jahr alt)
Warmwasservers.	durch die Zentralheizung
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (bis auf das UG bereits erneuert)
Rollläden	elektrisch betriebene Rollläden im Wohnzimmer sonst manuell betriebene Rollläden rundum (außer Bad)
TV	über die Satellitenschüssel
Fußböden	überwiegend Teppichböden und Keramikfliesen
Balkon	vor ca. 3 Jahren erneuert
Garage	Einzelgarage am Haus mit Gartenzugang

## Raumaufteilung

Erdgeschoss	39,0 m <sup>2</sup> Wohnzimmer 11,5 m <sup>2</sup> Küche 10,0 m <sup>2</sup> Flur 1,3 m <sup>2</sup> Gäste-WC 7,1 m <sup>2</sup> Balkon (50% x 14,2 m <sup>2</sup> )
Dachgeschoss	5,5 m <sup>2</sup> Flur 6,0 m <sup>2</sup> Badezimmer 15,0 m <sup>2</sup> Schlafzimmer 18,0 m <sup>2</sup> Kinderzimmer 1 14,2 m <sup>2</sup> Kinderzimmer 2
Spitzboden	25,0 m <sup>2</sup> Fläche (Grundfläche ca. 40 m <sup>2</sup> ) Deckenhöhe ca. 2,45
Kellergeschoss	38,8 m <sup>2</sup> Bar 4,0 m <sup>2</sup> Terrasse (25% x 16,0 m <sup>2</sup> )
Hinweis	Die Raumgrößen wurden vor Ort ermittelt. Hierbei handelt es sich um Circa-Angaben, für die wir keine Gewähr übernehmen können. Bitte beachten Sie, dass die Bilder, welche die Raumaufteilung wiedergeben, unter Umständen größer wirken können.

## Nebenkosten, Zustand, Energieausweis

Nebenkosten	Die Grundbesitzabgaben betragen derzeit € 1.328,79 jährlich.
Modernisierungen	Laut Eigentümer wurden folgende Modernisierungen bereits durchgeführt. Bei den Jahresangaben handelt es sich um Ca.-Angaben, die wir noch nicht überprüft haben: Fenster 2010-2014; Heizung 2018; Dachbeschichtung 2017; Balkon 2015; Gäste-WC 2011; Badezimmer 2012.

Energieausweis      Energieausweistyp: Verbrauchsausweis      Energieträger: Gas  
Baujahr des Hauses: 1979      Energieverbrauchskennwert: 114,9  
kWh/(m<sup>2</sup>a)      Energieeffizienzklasse: D

### 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, voraussichtlich ab September möglich

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.

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

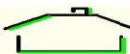
Ihre Alexandra Haneke











**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**

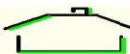


**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**





**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**

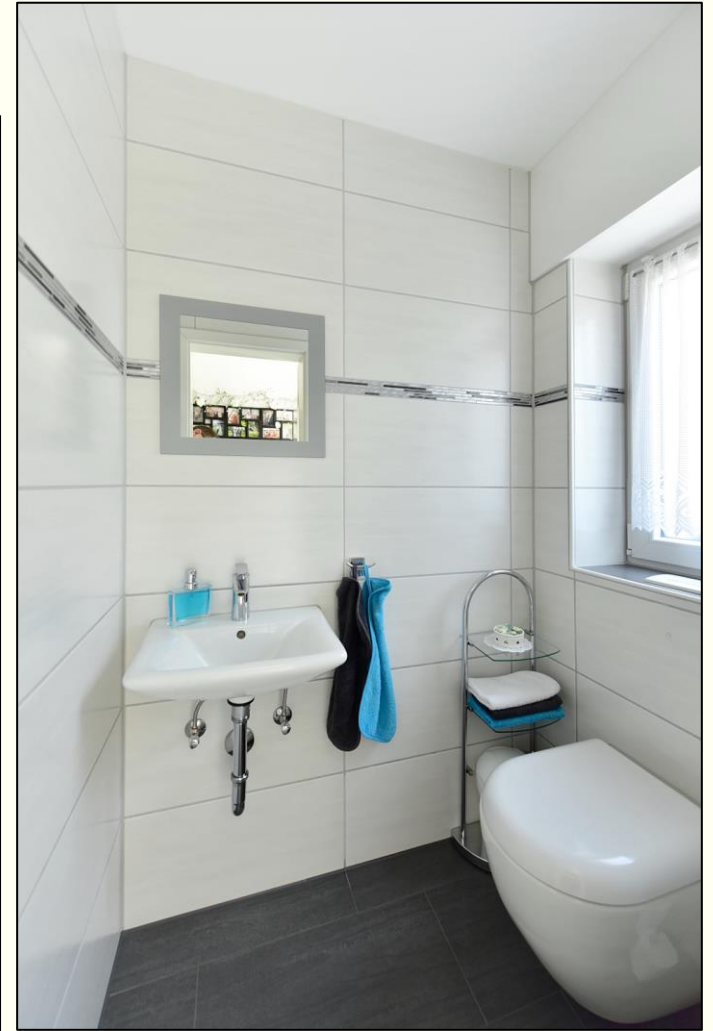
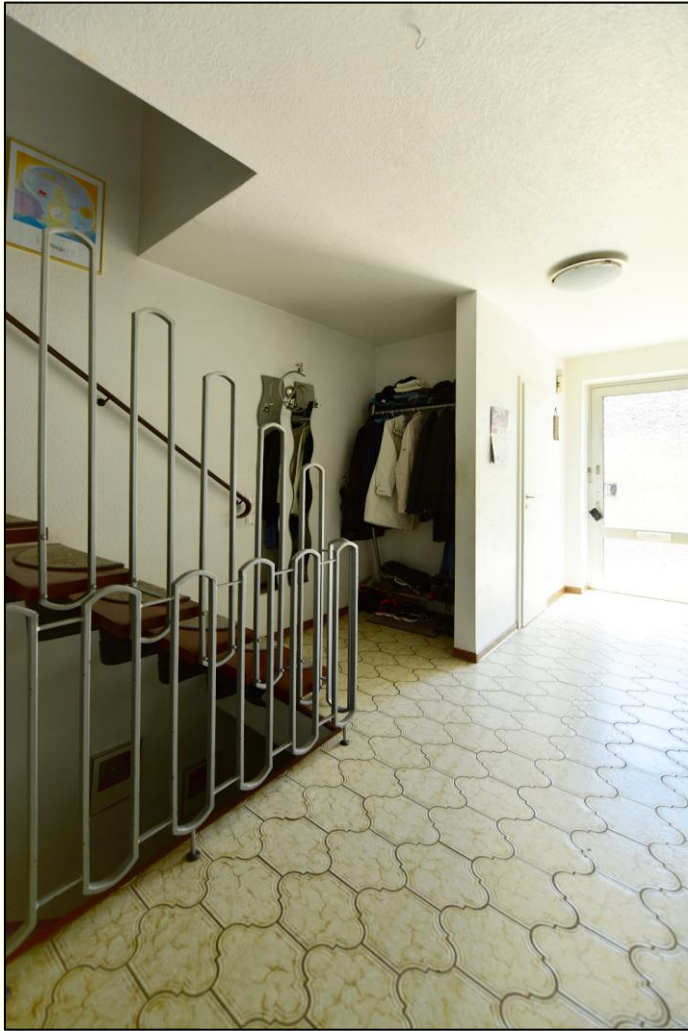


**FRIEDRICH  
HERKENDELL**

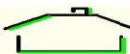












**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**

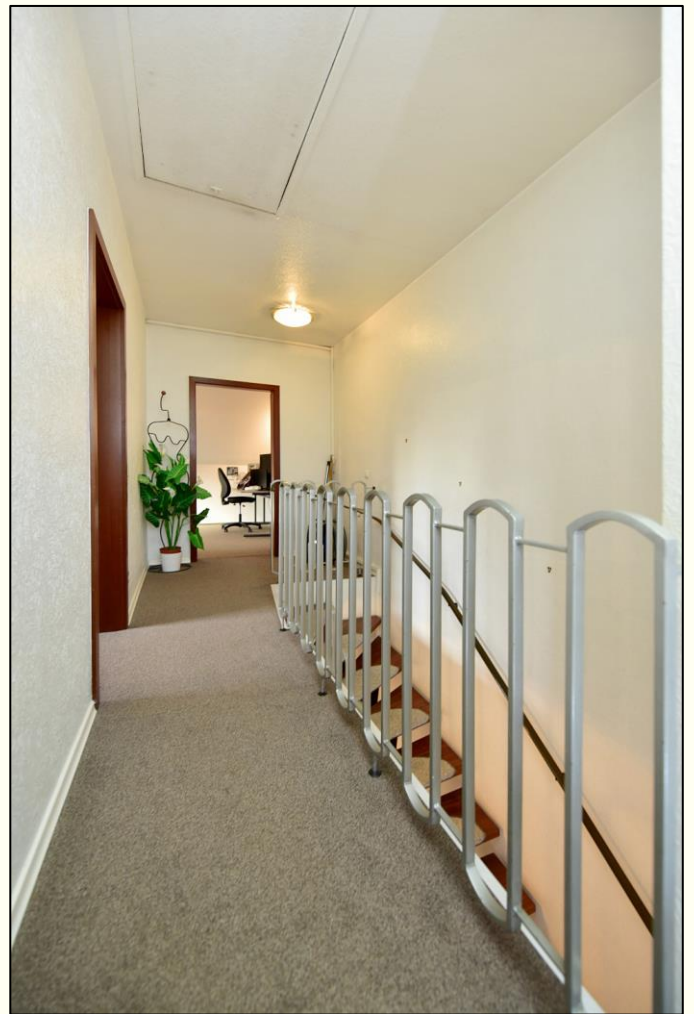


**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**











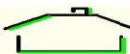












**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**