

# 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 45355 Essen-Bergeborbeck

Sehr geehrter Interessent,

wir freuen uns, Ihnen diese schöne Doppelhaushälfte 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. 150 m <sup>2</sup> inkl. Dachgeschoss sowie Terrassen- und Balkonanteilen (nach DIN abweichend). Laut Bauakte beträgt die Wohnfläche ca. 112,8 m <sup>2</sup> (Erdgeschoss 56,70 m <sup>2</sup> und Obergeschoss 56,10 m <sup>2</sup> )
Raumanzahl	6 Räume
Baujahr	ca. 1963 lt. Eigentümer
Grundstück	ca. 268 m <sup>2</sup>

## Lage

Ortsteil	Das Haus befindet sich in einer ruhigen Stichstraße mit Ein- und Mehrfamilienhausbebauung. Einkaufsmöglichkeiten, die Borbecker Mitte und das Don-Bosco-Gymnasium sind fußläufig erreichbar.
----------	---

## Ausstattung

Heizung	Gas-Zentralheizung
Warmwasservers.	durch die Zentralheizung mit Solarunterstützung
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Rollläden	überwiegend elektrisch betriebene Rollläden
Fußböden	Landhausdielen, Eiche
Küche	Die umfassend ausgestattete Einbauküche kann bei Bedarf übernommen werden.
Kamin	Kaminofen mit Filter
Terrasse	ca. 16 m <sup>2</sup> + Balkon, Geländer und Bodenbelag sind vorhanden aber noch nicht verbaut
Keller	Das Haus ist voll unterkellert.
Garage	Eine Garage befindet sich auf dem Grundstück. Eine weitere Garage auf dem Nachbargrundstück.

## Raumaufteilung

Erdgeschoss	16,5 m <sup>2</sup> Wohnzimmer
	15,7 m <sup>2</sup> Esszimmer
	9,5 m <sup>2</sup> Küche
	4,6 m <sup>2</sup> Flur
	3,5 m <sup>2</sup> Badezimmer
	2,0 m <sup>2</sup> Balkon (50% x 4,0 m <sup>2</sup> )
Obergeschoss	4,6 m <sup>2</sup> Flur
	13,0 m <sup>2</sup> Badezimmer

	16,5 m <sup>2</sup> Arbeitszimmer
	15,7 m <sup>2</sup> Schlafzimmer
	2,0 m <sup>2</sup> Balkon (50% x 4,0 m <sup>2</sup> )
Dachgeschoss	20,0 m <sup>2</sup> Zimmer Straße
	13,3 m <sup>2</sup> Zimmer Garten
	5,2 m <sup>2</sup> Küche
	3,2 m <sup>2</sup> Flur
	3,1 m <sup>2</sup> Badezimmer
	3,7 m <sup>2</sup> Treppenhaus

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

Die Wohnflächenaufstellung haben wir dem Exposé als Auszug aus der Bauakte beigelegt.

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

### **Nebenkosten, Zustand, Energieausweis**

**Hauszustand** Das Haus wurde 2015 umfassend modernisiert und befindet sich in einem guten Zustand.

In der Dachgeschosswohnung besteht allerdings noch erheblicher Modernisierungsbedarf.

**Energieausweis** Energieausweistyp: Bedarfsausweis      Energieträger: Gas  
 Baujahr des Hauses: 1963      Energiebedarf: 119,3 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
 Energieeffizienzklasse: D

### **Angebotsbedingungen**

**Übergabetermin** nach Absprache, voraussichtlich ab Mitte 2020 möglich

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

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

**Besichtigungen** nach Absprache, auch kurzfristig 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 beigelegten 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 Sabine Petrick









**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**





**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



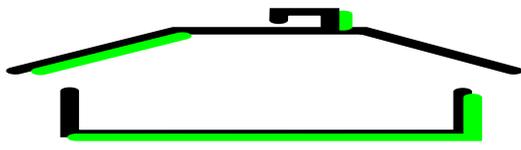
**FRIEDRICH  
HERKENDELL**











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

**FRIEDRICH  
HERKENDELL**

**Herkendell 9**

**Tel. 0201 / 780447**



Obergeschoss, M 1:100  
Neuplanung

# Akte

Wohnfläche Obergeschoss, alt

Schlafen	= 16,96 qm
Kind	= 16,08 qm
Diele	= 3,00 qm
HWR	= 7,62 qm
Bad	= 4,04 qm
Balkon	= 3,01 qm
Loggia	= 2,02 qm
A ges.	= 52,73 qm

Wohnfläche Obergeschoss, neu

Schlafen	= 22,35 qm
Kind	= 16,08 qm
Diele	= 3,00 qm
HWR	= 7,62 qm
Bad	= 4,04 qm
Balkon	= 3,01 qm
A ges.	= 56,10 qm

**Baurechtlich geprüft**

Genehmigt durch Bauerechein

Nr. St.-A. 1-00081 2015

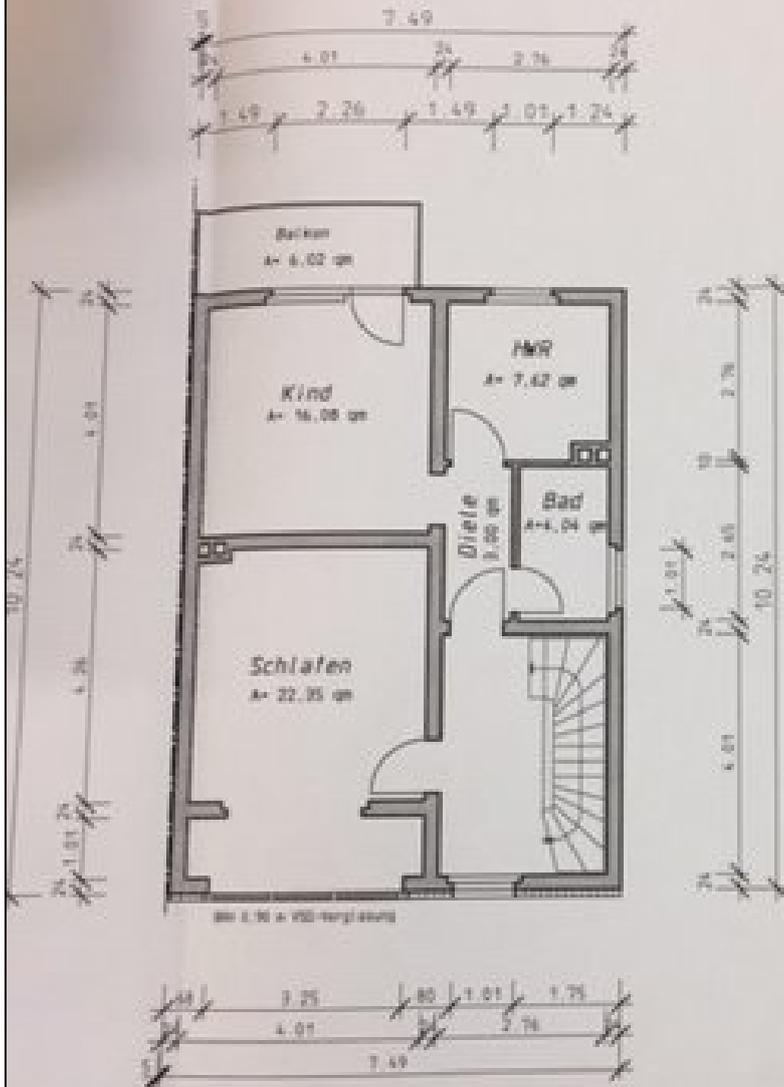
Die Prüfung erfolgt nach dem aktuellen  
-Kommunalplan- des Gebiets- und  
Ordnungsamt.

Datum der: 18.11.2015

STADT ESSEN

Der Oberbürgermeister

Amt für Stadtplanung & Bauordnung  
i.A.



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