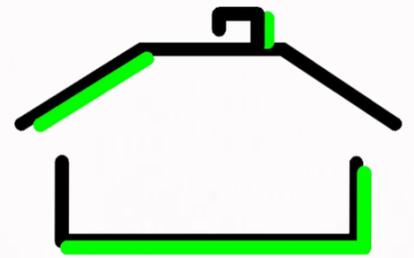


# *FRIEDRICH HERKENDELL*



## 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 45219 Essen-Kettwig

Sehr geehrter Interessent,

wir freuen uns, Ihnen diese schöne Doppelhaushälfte in Kettwig 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. 87 m <sup>2</sup> . (nach DIN evtl. abweichend). Darin ist der Spitzboden nicht berücksichtigt.
Raumanzahl	3,5 Räume
Baujahr	1987 Kernsanierung / Neuaufbau
Grundstück	ca. 346 m <sup>2</sup>



## Lage

Ortsteil

Kettwig gilt als begehrenswertes Wohndomizil, bietet es doch außer der malerischen Altstadt viel Grün und beste Infrastruktur. Neben Kindergärten, Schulen (Grund- u. Realschule, Gymnasium), Fachärzten, Apotheken, Läden aller Art, befindet sich eine Gastronomie am Ort, die auch gehobenen Ansprüchen gerecht wird.

In sportlicher Hinsicht bestehen in Kettwig Wassersport-, Reit- und Golfmöglichkeiten. Das Kettwiger Hallen- und Freibad sowie diverse Sportvereine ergänzen das breit gefächerte Sportangebot.

Kettwig verfügt durch den S-Bahnhof über einen komfortablen Anschluss nach Essen und Düsseldorf-Hauptbahnhof. Für PKW-

Fahrer bietet die rasch zu erreichende Autobahnauffahrt zur A 52 beste Anbindung nach Essen, Düsseldorf und zum gesamten Ruhrgebiet.

## **Ausstattung**

Heizung	Gas-Zentralheizung
Warmwasservers.	durch die Zentralheizung
Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung
Rollläden	elektrisch betriebene Rollläden im Erdgeschoss im Obergeschoss manuell betriebene Rollläden
Fußböden	Keramikfliesen im Erdgeschoss Echtholzparkett im Dachgeschoss Laminatboden im Spitzboden
Küche	Die umfassend ausgestattete Einbauküche kann bei Bedarf übernommen werden.
Kamin	Kaminofen im Wohn-/Esszimmer (lt. Eigentümer derzeit als Gelegenheitskamin nutzbar)
Garage	Doppelgarage

## **Raumaufteilung**

Erdgeschoss	30,2 m <sup>2</sup> Wohnzimmer
	12,0 m <sup>2</sup> Küche
	0,8 m <sup>2</sup> Flur
	2,6 m <sup>2</sup> Flur
	2,4 m <sup>2</sup> Flur
Dachgeschoss	3,2 m <sup>2</sup> Badezimmer
	6,2 m <sup>2</sup> Badezimmer
	16,0 m <sup>2</sup> Schlafzimmer
	13,0 m <sup>2</sup> Arbeitszimmer
	0,5 m <sup>2</sup> Balkon
Spitzboden	8,0 m <sup>2</sup> Nutzfläche

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**

Energieausweis	Energieausweistyp: Verbrauchsausweis	Energieträger: Gas
	Baujahr des Hauses: 1987	Energieverbrauchskennwert: 208,9 kWh/(m <sup>2</sup> a)
	Energieeffizienzklasse: G	

## Angebotsbedingungen

Übergabetermin	nach Absprache, voraussichtlich ab Mai 2023 möglich
Angebotspreis	€ ..... zzgl. 1,8% Courtage inkl. MwSt. Eine analoge Provisionsvereinbarung haben wir auch mit dem Verkäufer getroffen.
Besichtigung	Die Besichtigung ist kurzfristig möglich. Gerne vereinbaren wir einen unverbindlichen Termin.
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.

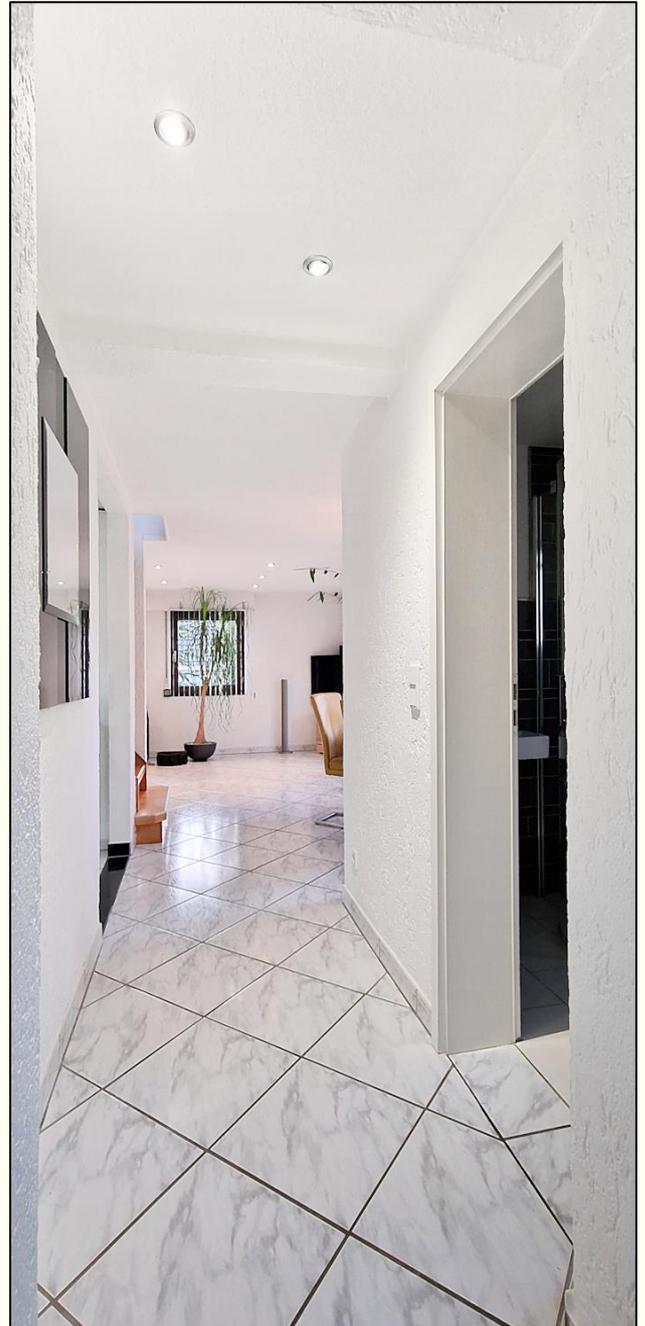
Mit freundlichen Grüßen

Ihre Alexandra Herkendell





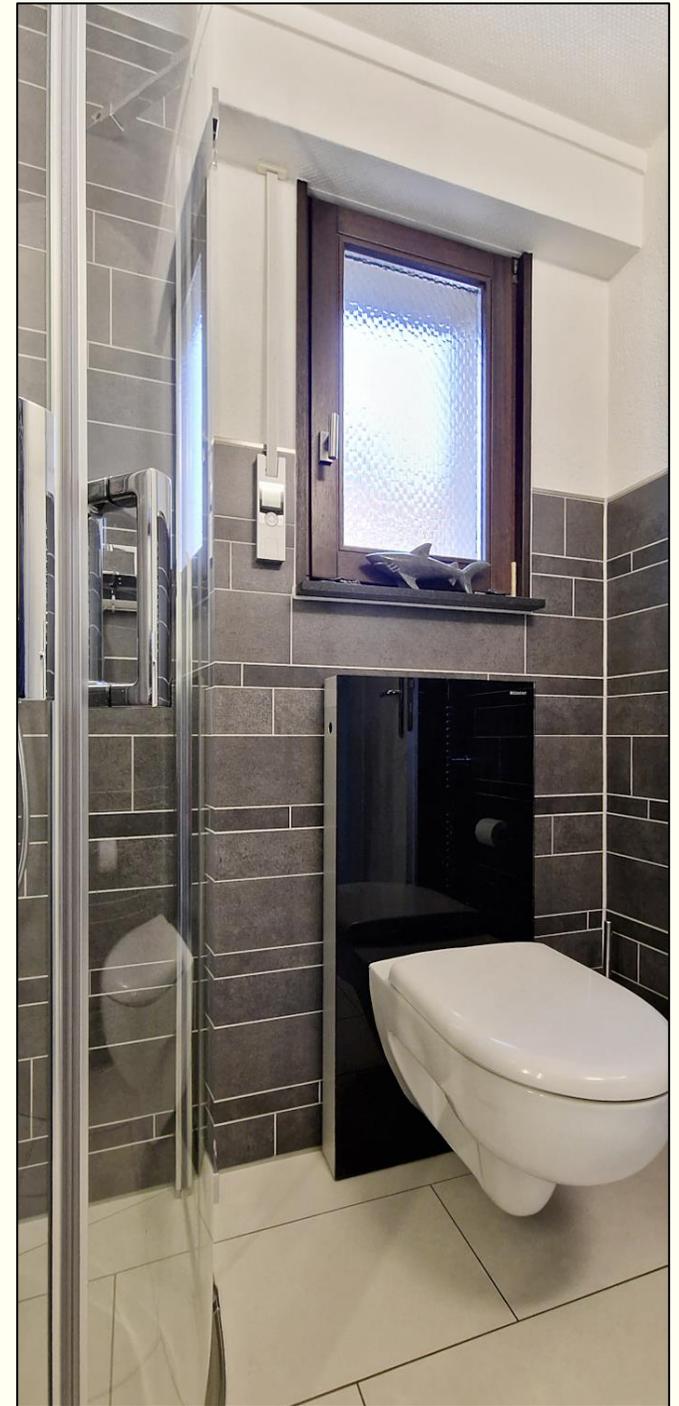
*Eingang*













**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



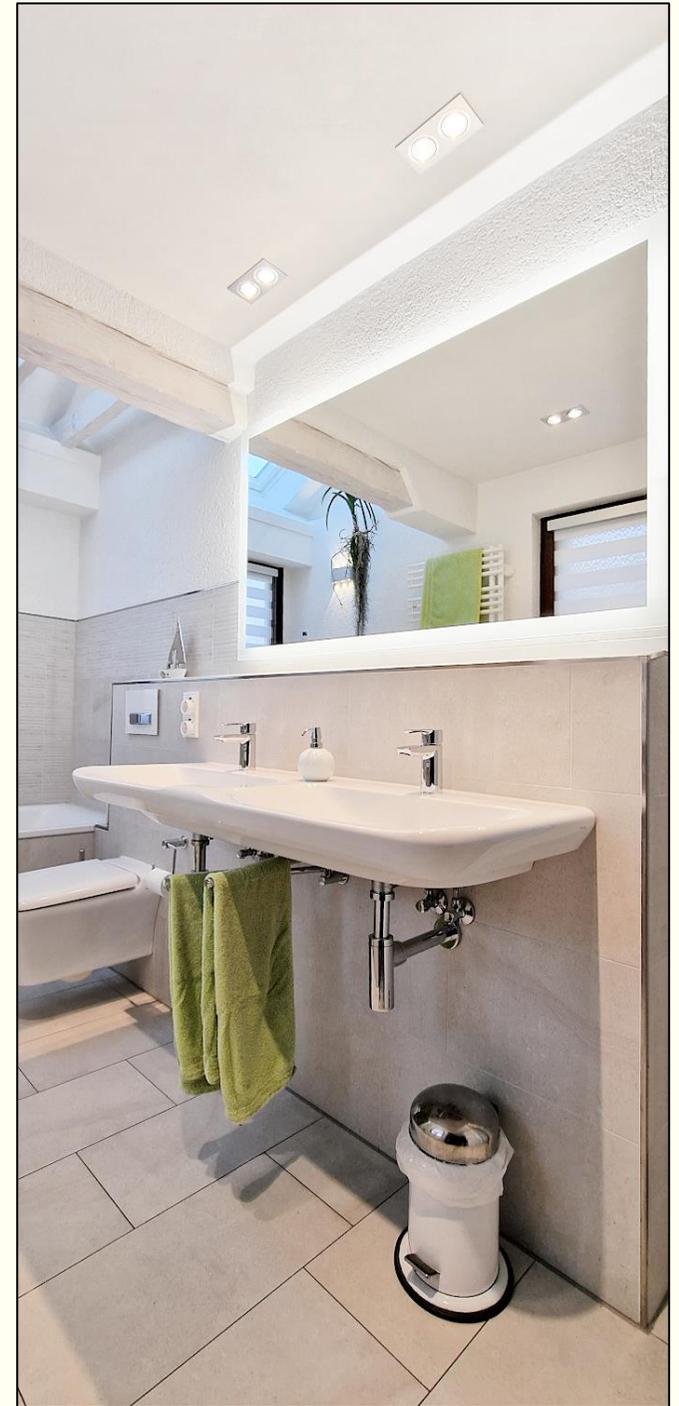
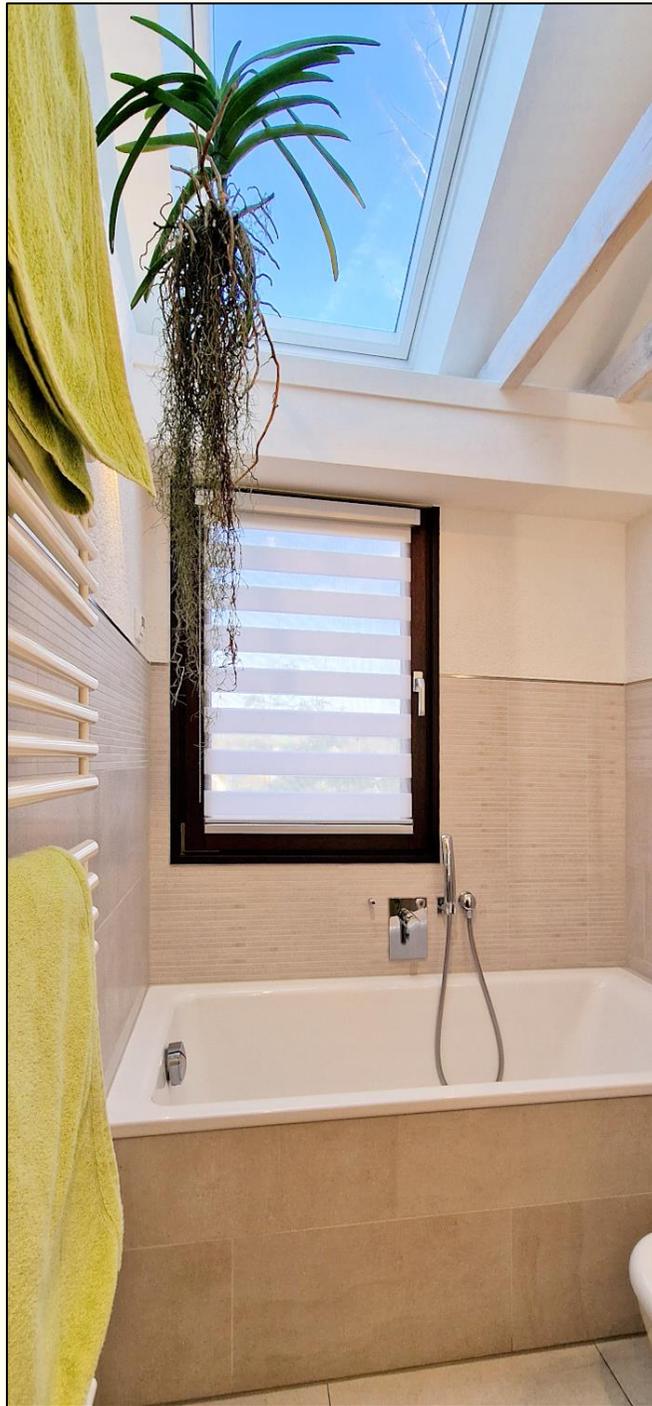
**FRIEDRICH  
HERKENDELL**

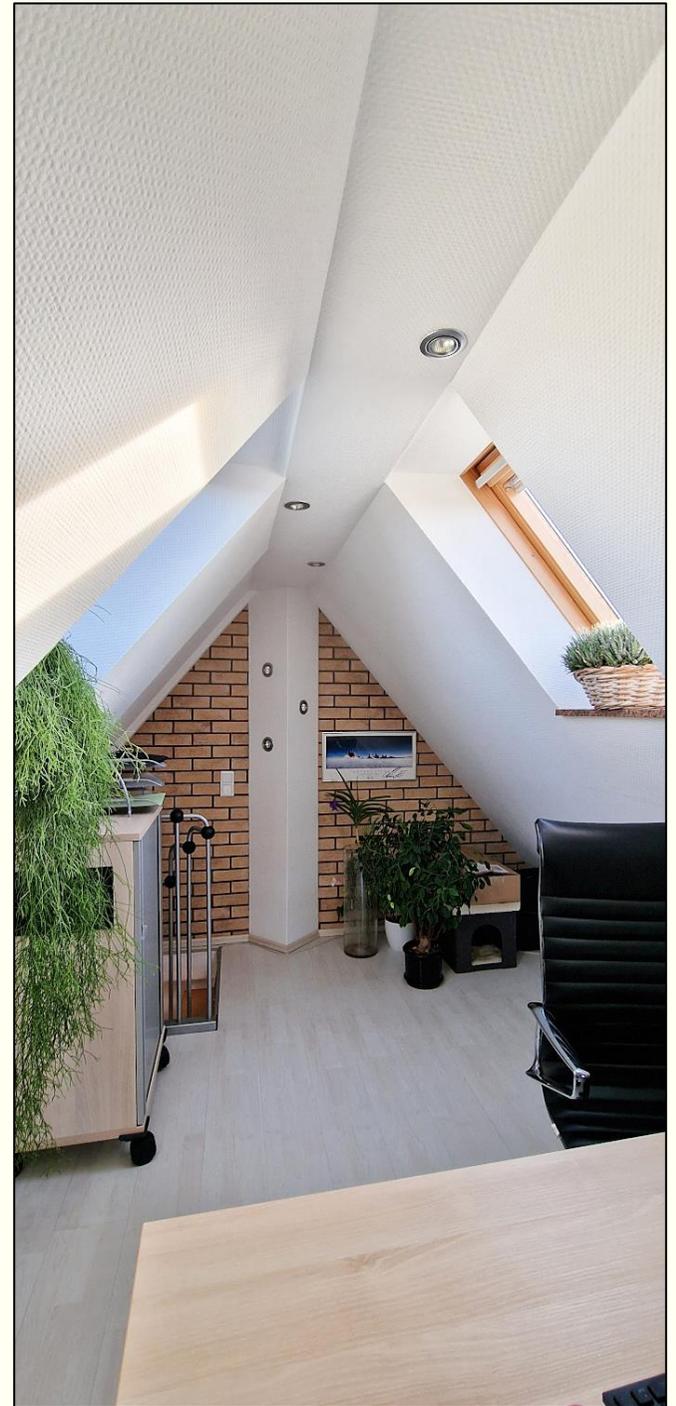


**FRIEDRICH  
HERKENDELL**













**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



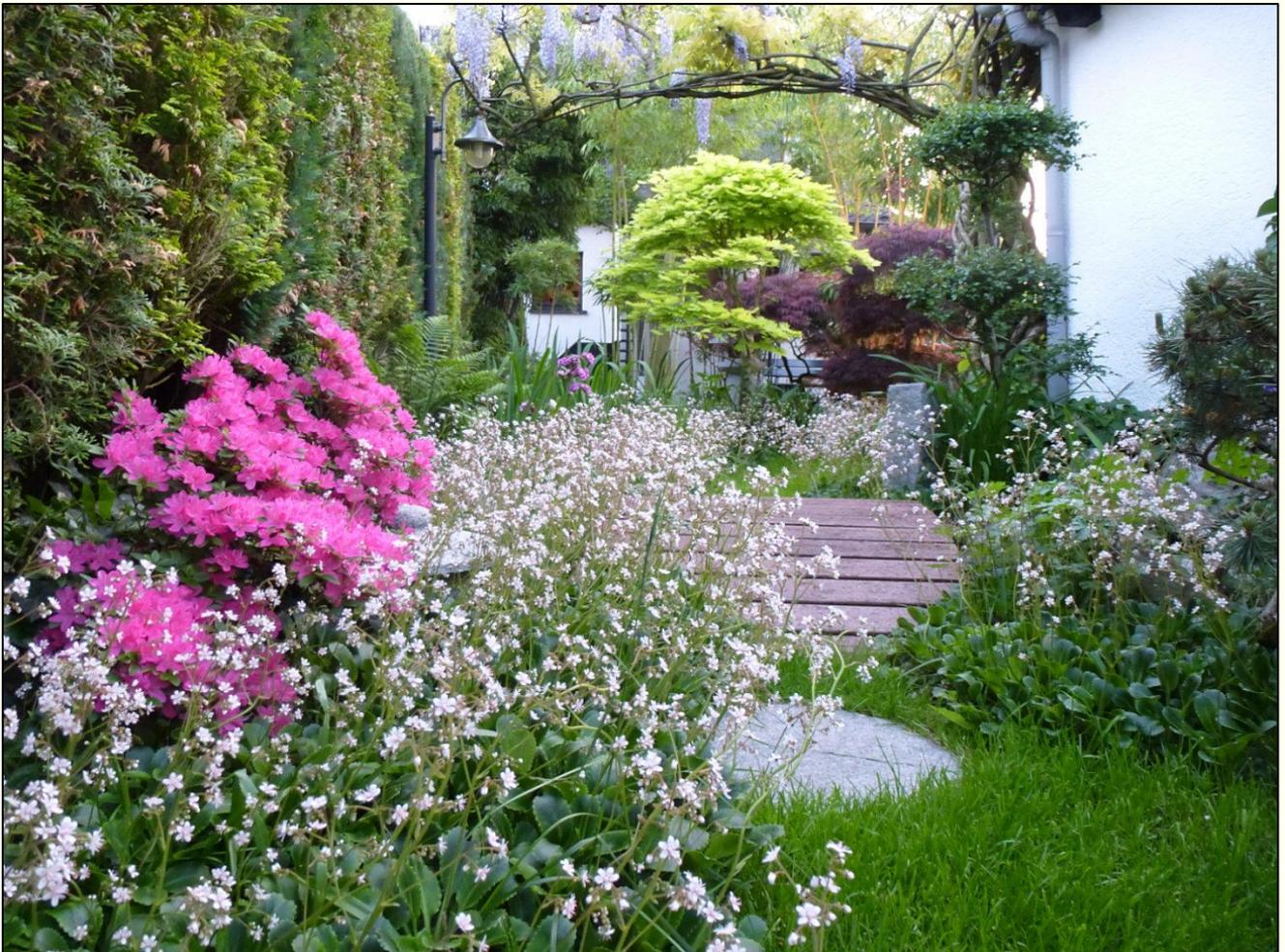
**FRIEDRICH  
HERKENDELL**

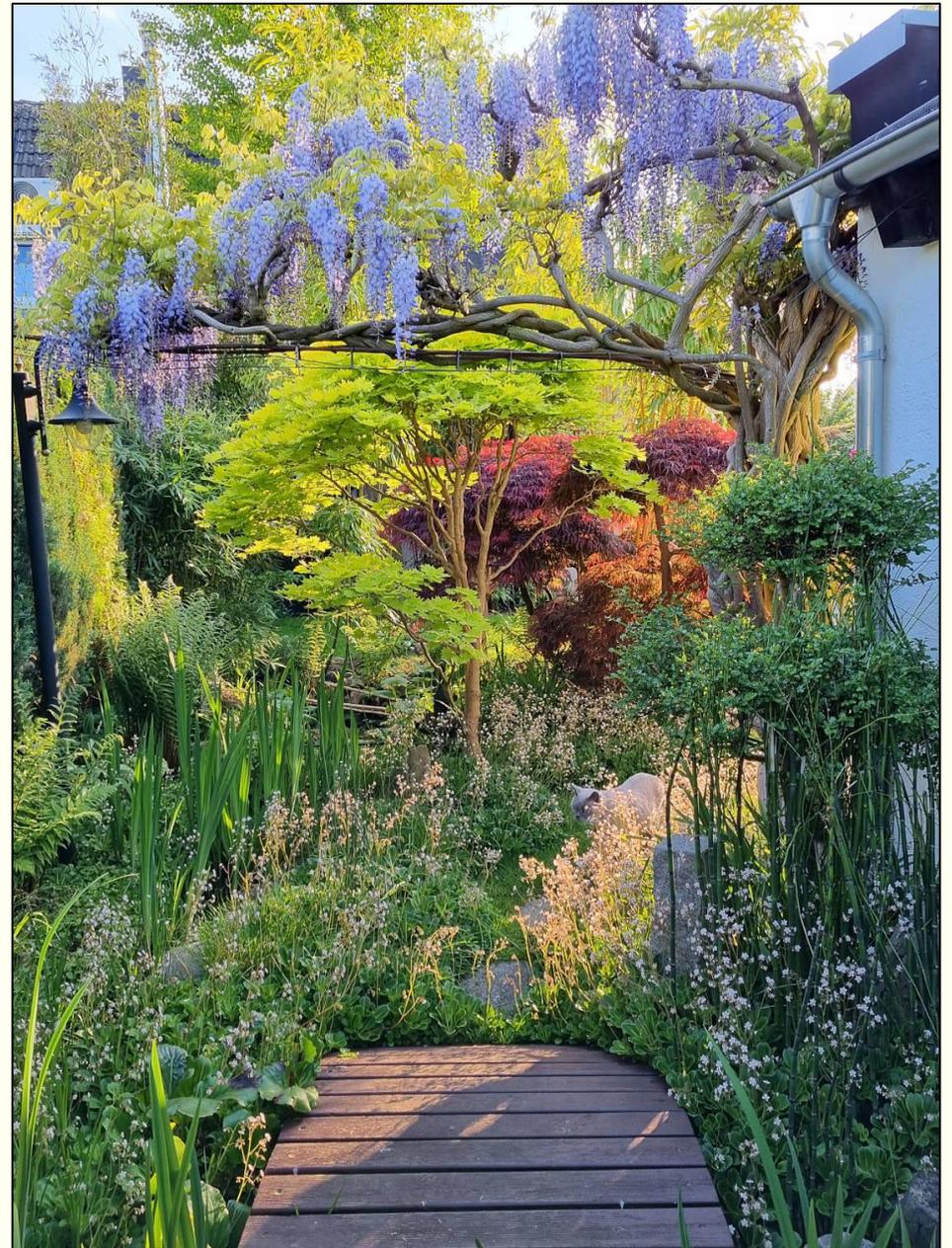


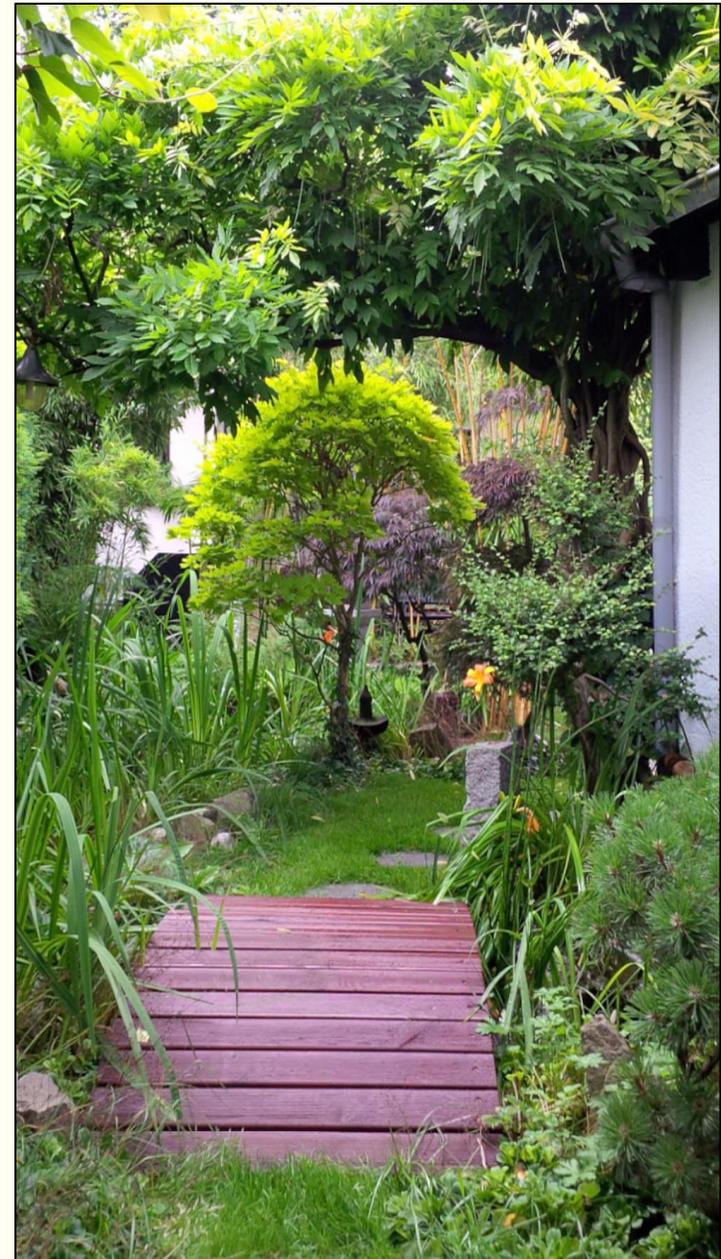
**FRIEDRICH  
HERKENDELL**











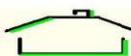
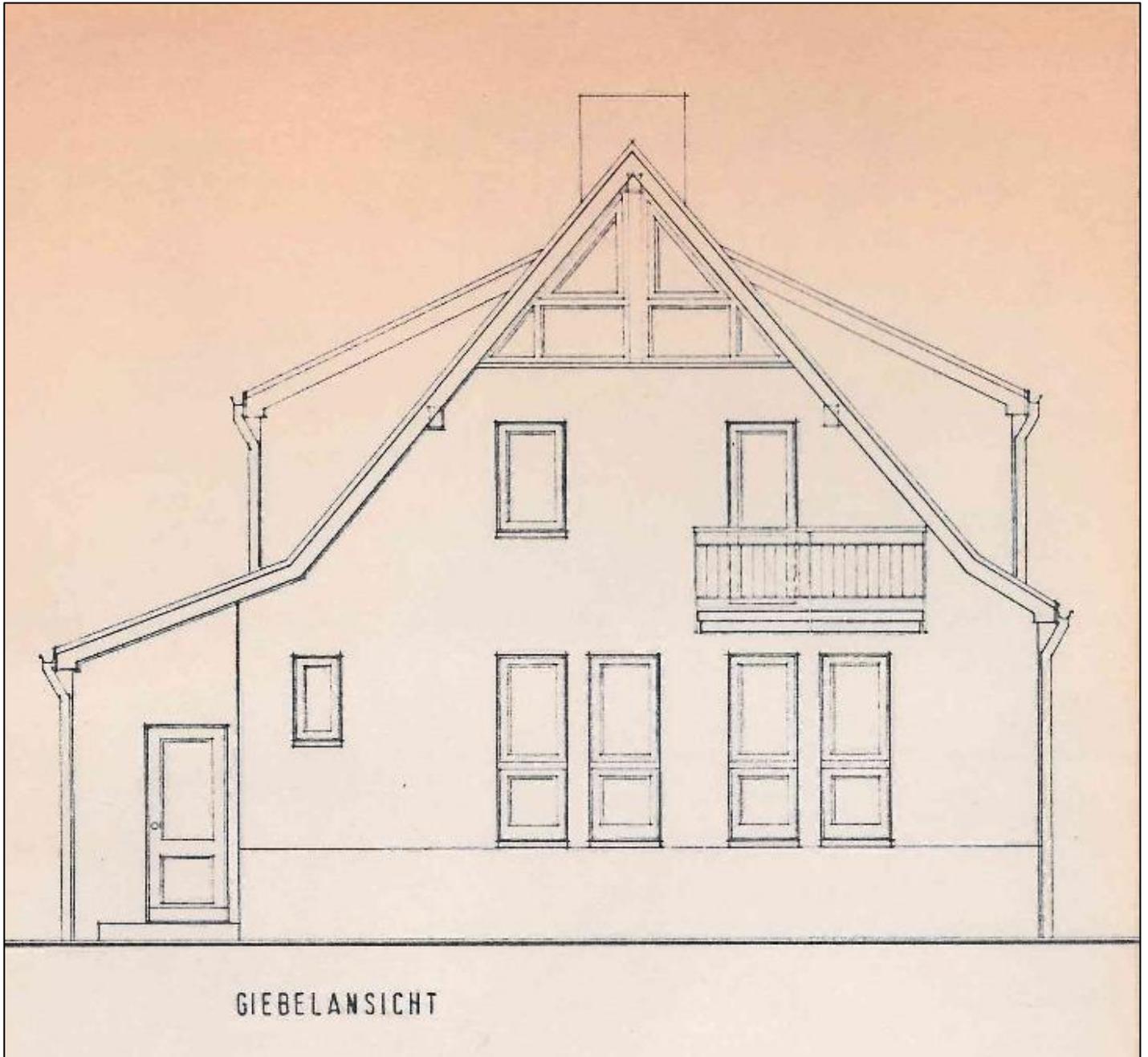


**IMMOBILIEN**  
45219 E.-Kettwig  
Tel. 02054/970447

# ***FRIEDRICH HERKENDELL***

**Herkendell 9**

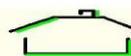
**Tel. 0201 / 780447**



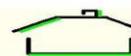
**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



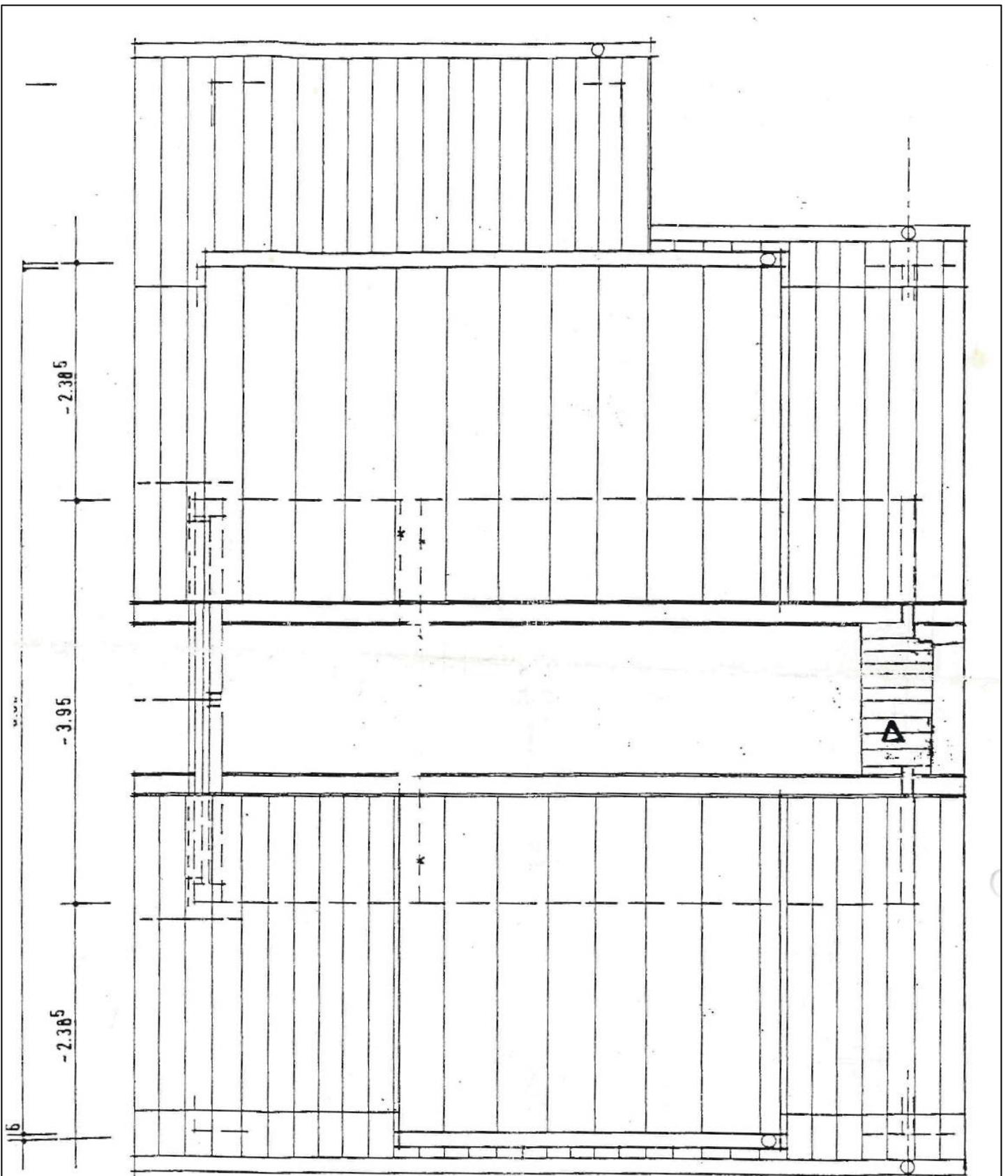
**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



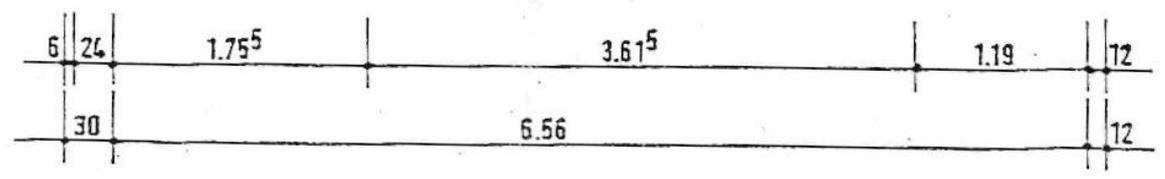
**FRIEDRICH  
HERKENDELL**

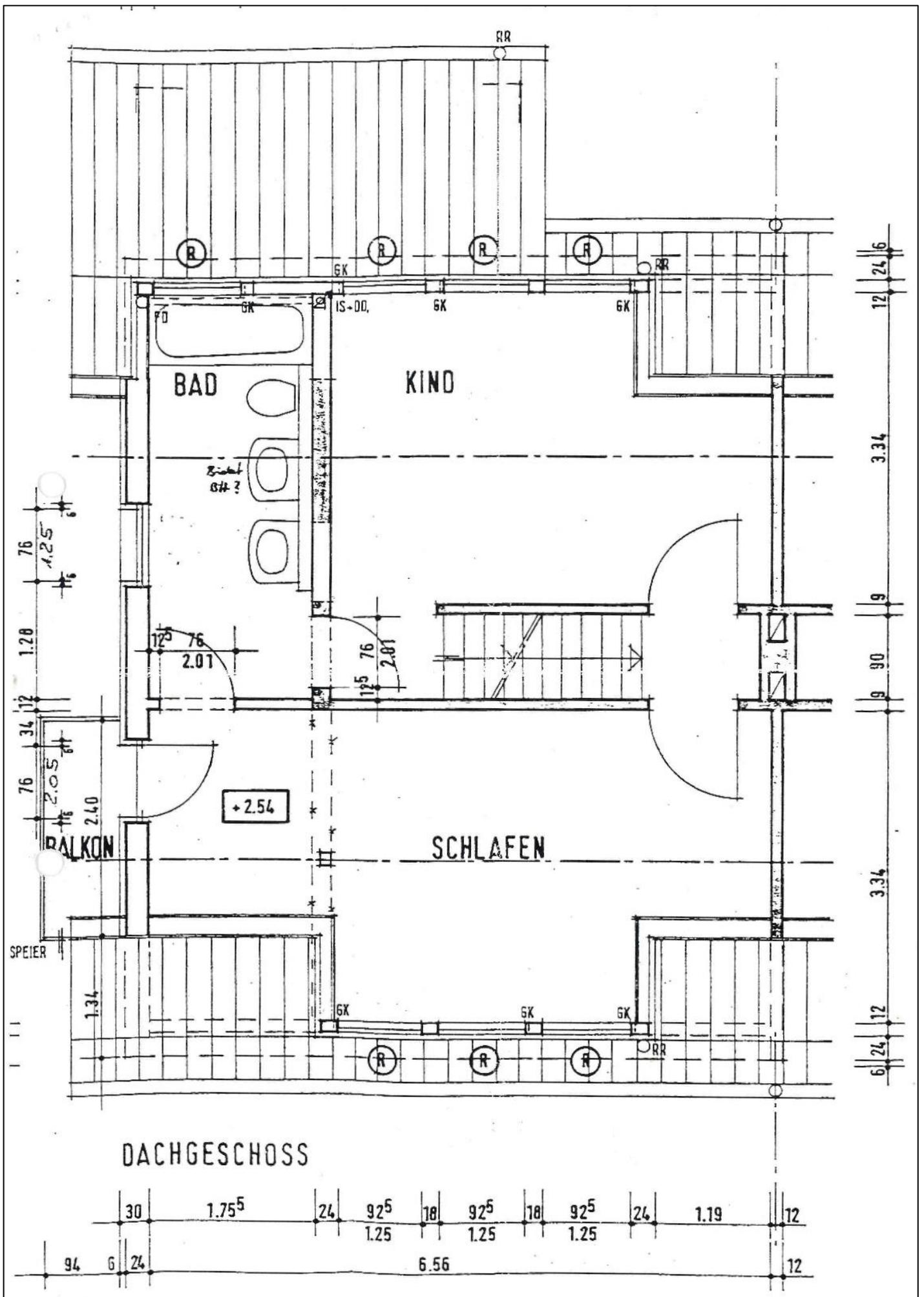


**FRIEDRICH  
HERKENDELL**

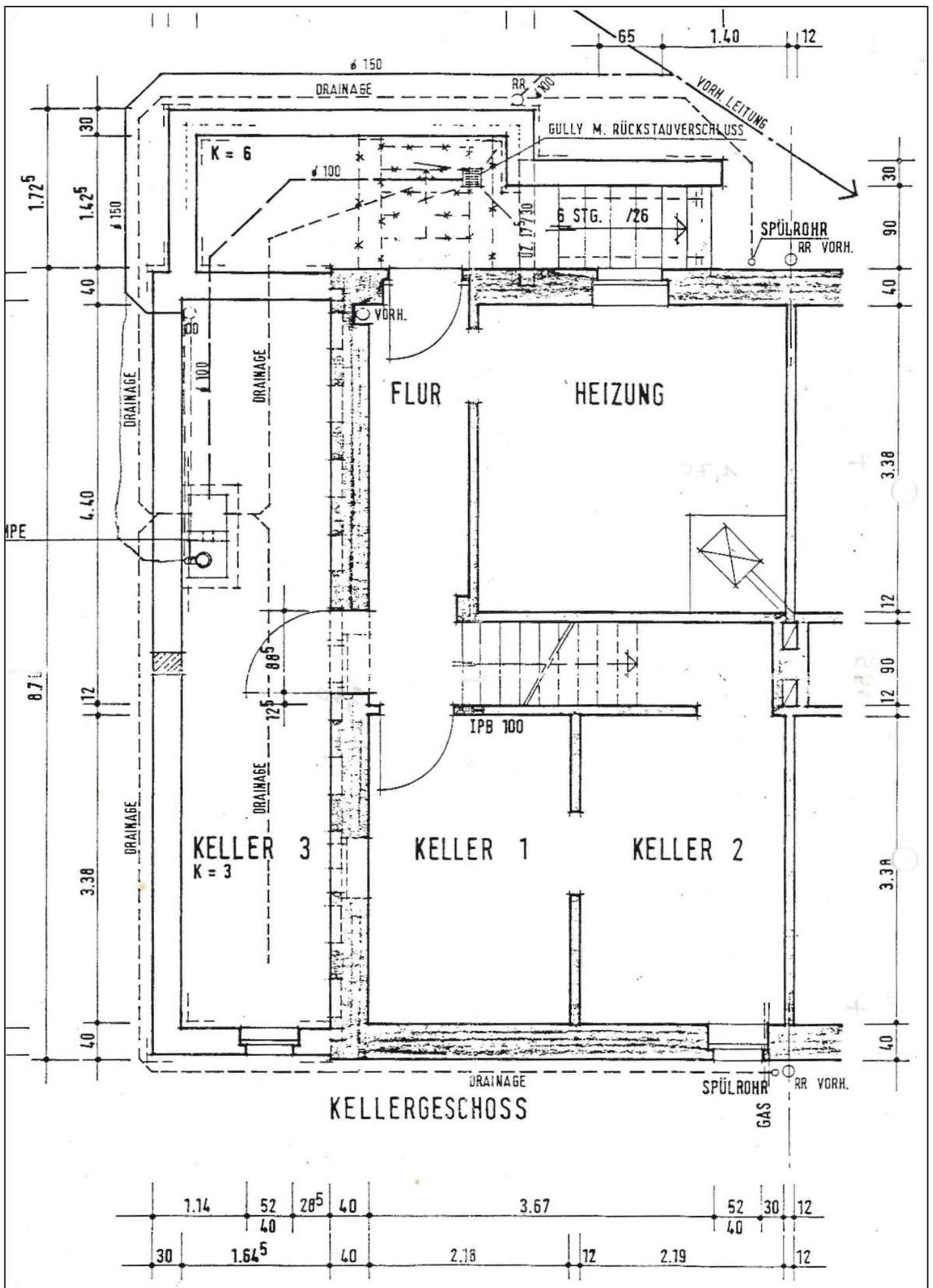


Augebauter-SPITZBODEN mit Giebelfenster

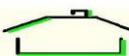








Vorstehende Ausführungen beruhen auf den Angaben des Verkäufers.  
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden.



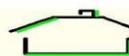
FRIEDRICH  
HERKENDELL



FRIEDRICH  
HERKENDELL



FRIEDRICH  
HERKENDELL



FRIEDRICH  
HERKENDELL