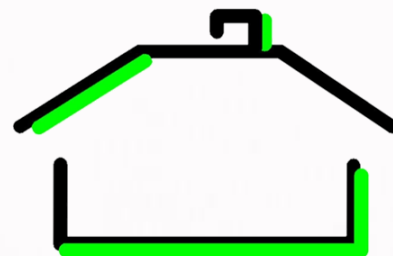


FRIEDRICH HERKENDELL



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 45219 Essen-Kettwig

Sehr geehrter Interessent,

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



Objektdaten

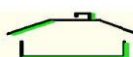
Objekttyp	Eigentumswohnung
Wohnfläche	ca. 189 m ²
Etage	Erdgeschoss, Obergeschoss und Keller
Raumanzahl	5,5 Räume
Baujahr	ca. 1965
Grundstück	Gesamtes Grundstück 2154 m ² . Ca. 1/3 der Gartenfläche sind der Wohnung als Sondernutzung zugeordnet.

Lage

Ortsteil	Die Laupendahler Höhe liegt zwischen Heiligenhaus-Isenbügel und Essen-Kettwig oberhalb des Ruhrtals und inmitten von Wiesen, Feldern und Wäldern. In den letzten Jahren wurden in dieser beliebten Wohnlage eine ganze Anzahl hochwertiger Einfamilienhäuser errichtet. Dies führte zu einer Verjüngung und Aufwertung des Ortsteils unter Beibehaltung des dörflichen Charakters. Für die Kinder gibt es einen Kindergarten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich in Kettwig und Heiligenhaus. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, auch über den täglichen Bedarf hinaus, findet man in Kettwig und in vor der Brücke. Hier liegt auch der S-Bahnhof Stausee, den man mit dem Bus oder dem PKW in ca. 5 Minuten erreichen kann. Der Ortsteil bietet hohe Wohn- und Lebensqualität. Ein Spaziergang, vielleicht mit dem Hund, beginnt ab der Haustüre. Lieben Sie oder Ihre Kinder möglicherweise sogar das Reiten, es gibt Reiterhöfe in unmittelbarer Nähe. Begeistern Sie Fahrräder, machen Sie sich sogleich auf den Weg. Der Panoramamaradweg zwischen Mika's Eisbox und Wülfrath ist unmittelbar zu erreichen. Und in Kettwig gibt es attraktive Sportvereine mit umfänglichen Programmen. Spielen Sie Golf? Die überaus beliebten Golfplätze in Oefte und Hösel mögen Ihnen bereits bekannt sein.
----------	--

Ausstattung

Heizung	Gas-Zentralheizung von 2016
Fenster	Die Fenster sind teilweise erneuert, ansonsten noch Alurahmen.
Fußböden	Parkettböden im Wohn-/Essbereich, Solnhofener Bodenplatten im Eingangsbereich, Laminat- bzw. Teppichböden in den Schlafzimmern



FRIEDRICH
HERKENDELL



FRIEDRICH
HERKENDELL



FRIEDRICH
HERKENDELL



FRIEDRICH
HERKENDELL

Kamin	Kaminofen im Wohnzimmer
Terrasse	Sonnenterrasse zur Gartenseite
Kellerraum	3 Kellerräume
Garage	Einzelgarage für 2 PKW am Haus mit Gartenzugang

Raumaufteilung

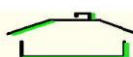
Erdgeschoss	58,96 m ² Wohnzimmer
	10,23 m ² Küche
	22,73 m ² Diele
	4,90 m ² Flur
	1,40 m ² Gäste-WC
Obergeschoss	1,98 m ² Diele
	9,92 m ² Diele
	6,43 m ² Badezimmer
	3,70 m ² Dusche
	20,79 m ² Schlafzimmer
	13,28 m ² Kinderzimmer
	16,53 m ² Kinderzimmer
	17,67 m ² Kinderzimmer
Hinweis	Bitte beachten Sie, dass die Bilder, welche die Raumaufteilung wiedergeben, unter Umständen größer wirken können.

Nebenkosten, Zustand, Energieausweis

Nebenkosten	Das Hausgeld beträgt derzeit 325,00 EUR. Neben den üblichen Kosten sind auch die Heizkosten und die Instandhaltungsrücklage in diesem Betrag enthalten.
Energieausweis	Energieausweistyp: Verbrauchsausweis Energieträger: Gas Baujahr des Hauses: 1965 Energieverbrauchskennwert: 176 kWh/(m ² a) Energieeffizienzklasse: F

Angebotsbedingungen

Übergabetermin	nach Absprache
Angebotspreis	€ 550.000 zzgl. 3,57% Courtage inkl. MwSt. Dieser Preis enthält, wie bei uns üblich, keine Verkäufercourtage.
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.



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**

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



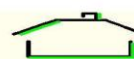
**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**

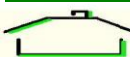


**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**

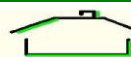




**FRIEDRICH
HERKENDELL**



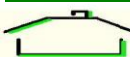
**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



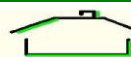
**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



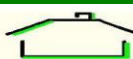
**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



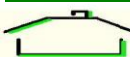
**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



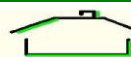
**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



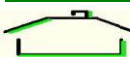
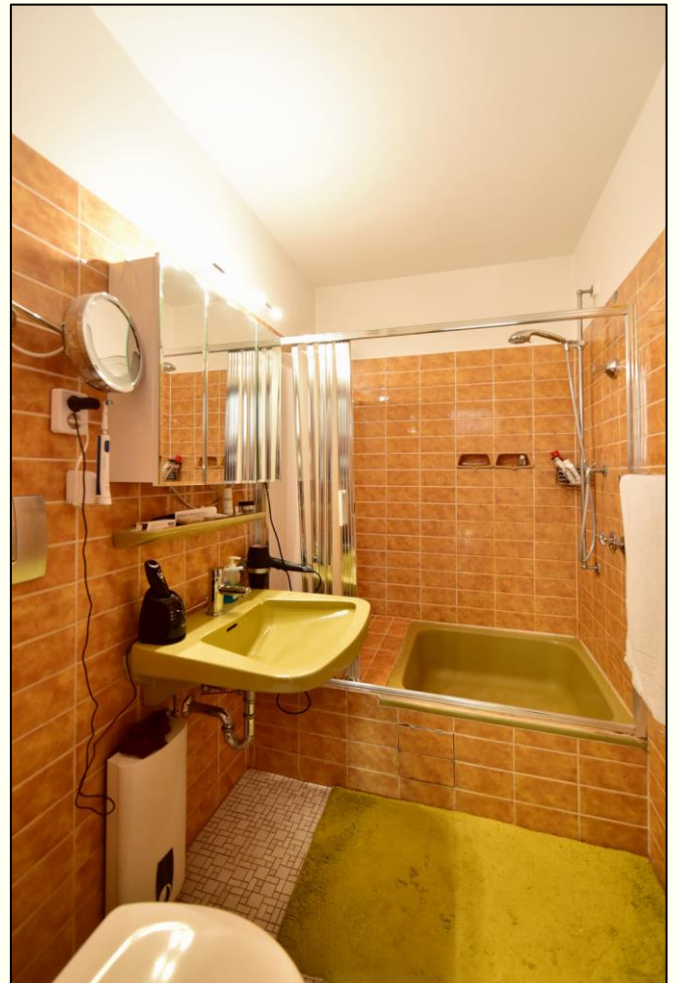
**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



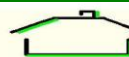
**FRIEDRICH
HERKENDELL**



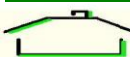
**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



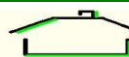
**FRIEDRICH
HERKENDELL**



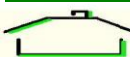
**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



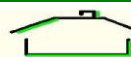
**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



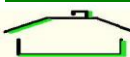
**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



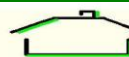
**FRIEDRICH
HERKENDELL**



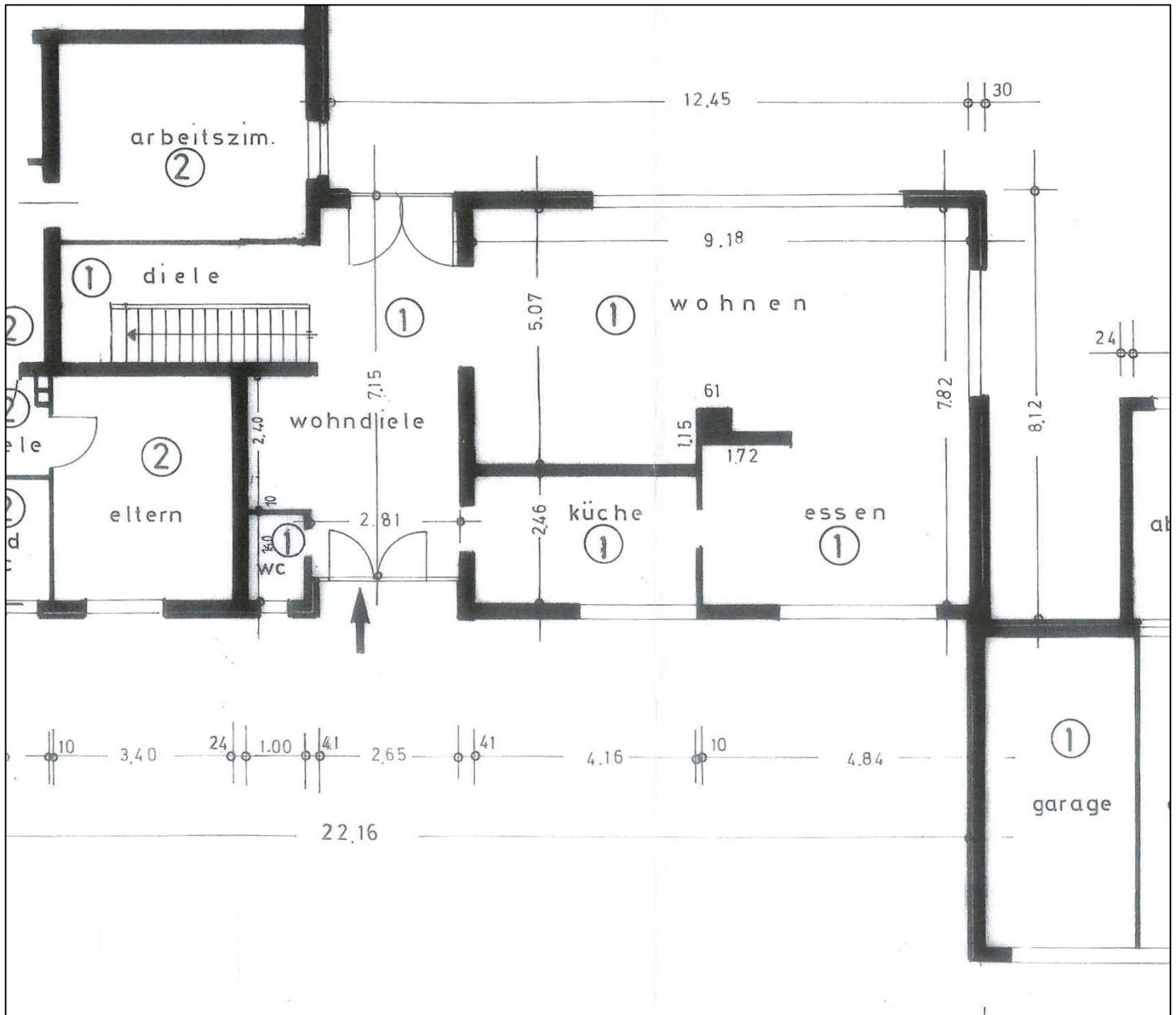
**FRIEDRICH
HERKENDELL**

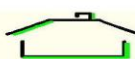
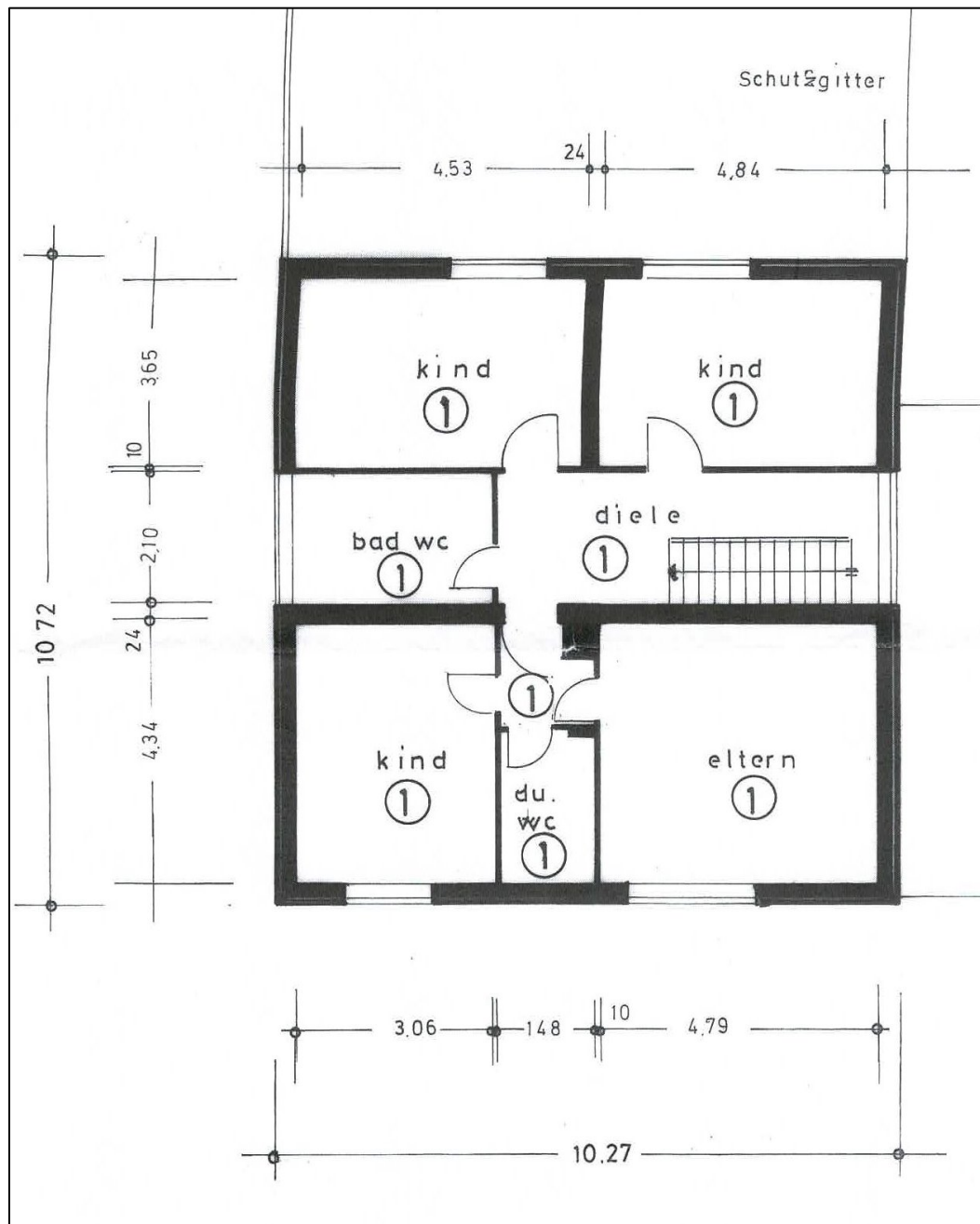


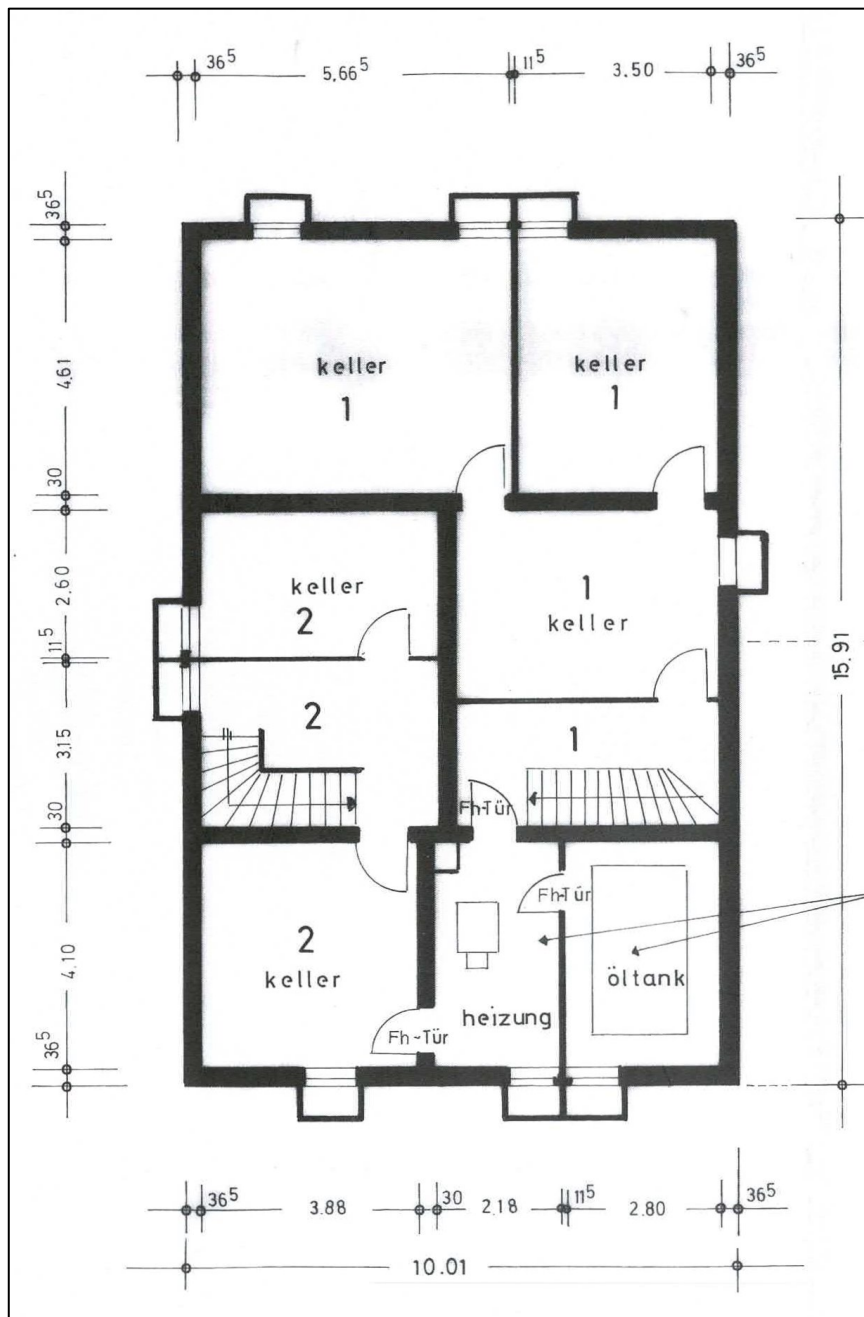
**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



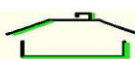




Vorstehende Ausführungen beruhen auf den Angaben des Verkäufers.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden.



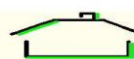
**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**