

# 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

## Einfamilienhaus in 45289 Essen-Burgaltendorf

Sehr geehrter Interessent,

wir freuen uns, Ihnen dieses schöne Einfamilienhaus 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	Einfamilien-Reihenmittelhaus mit Garage und einer weiteren Stellplatzmöglichkeit KfW-Effizienzhaus 55 (ENEV 2016) Massivbauqualität, Außenwände in Hochlochziegelmauerwerk Zugang barrierefrei, im Bedarfsfall kann ein Personenaufzug eingebaut werden fürs Alter. Keine Einschränkung durch Dachschrägen, da das Haus als 2-geschossiges Staffelhaus konzipiert wurde.
Wohnfläche	Die Wohnfläche beträgt ca. 178,89 m <sup>2</sup> laut Eigentümeraufstellung.
Raumanzahl	5,5 Räume
Baujahr	2017
Grundstück	ca. 253 m <sup>2</sup>

## Lage

Wohnlage	Das Haus befindet sich in Essen-Burgaltendorf in einer ruhigen Stichstraße mit Einfamilienhausbebauung.
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. Für die Kleinen gibt es Kindergärten und eine Grundschule im Dorf.

## Ausstattung

Heizung	Fußbodenheizung in allen Räumen, energiesparende kompakte Luft-Wasser-Wärmepumpe mit einer automatischen geregelten Lüftung, die bis zu 90% der Abwärme zurückgewinnt
Fenster	Kunststofffenster 3-fach-Isolierverglasung, Rolläden im gesamten Haus, WKI und abschließbare Fenstergriffe, Terrassenelement als Stulpenfenster ohne störenden Mittelpfosten komplett zu öffnen
Rolläden	Elektrisch betriebene Rolläden mit Zeitschaltuhr
TV	Netzwerkverkabelung div. Räume mit Netzwerkschrank im Keller

Fußböden	Bodenfliesen Feinsteinzeug WZ und Bad Holzfußleisten zeitlos weiß Freitragende Bolzentreppe Treppe Edelstahlgeländer mit Stufen Eiche weiß geölt
Badezimmer	Offene Dusche mit Regendusche Acrylbadewanne Duravit Design Philipp Starck Gäste WC Keuco Einbau Elektrischer Handtuchbadheizkörper
Terrasse	Bankiraiterrasse
Markise	Elektrisch betriebene Sonnenmarkise
Garten	Aufwändige Grundstücksbegradigung durch Pflanzsteine und Treppenelement Gartentor +Zaun zur Straßenseite Separate Zuwegung für das Grundstück von hinten zum Garten
Sicherheitstechnik	Alarmanlagenvorbereitung Hauseingangstür gehobener Standard Videosprechanlage mit Briefkastenanlage Erdgeschoßfenster mit WK2 ausgerüstet
Garage	Einzelgarage mit elektrisch betriebenem Garagentor
Sonstiges	Gartengeräteschuppen Regenwassernutzungsanlage für den Garten 5000l Tank

## **Raumaufteilung**

Erdgeschoss	67,59 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Obergeschoss	65,02 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Staffelgeschoss	42,65 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Kellergeschoss	3,63 m <sup>2</sup> Wohnfläche 61,19 m <sup>2</sup> Nutzfläche
Hinweis	Die Größenangaben stammen aus der Originalplanung des Bauträgers und können geringfügig von der umgesetzten Ausführung abweichen. Bitte beachten Sie, dass die Bilder, welche die Raumaufteilung wiedergeben, unter Umständen größer wirken können.

## **Angebotsbedingungen**

Übergabetermin	nach Absprache
Angebotspreis	€ ..... zzgl. 3,57% Courtage inkl. MwSt. Dieser Preis enthält, wie bei uns üblich, keine Verkäufercourtage.
Besichtigungen	nach Absprache, auch kurzfristig möglich
Energieausweis	Energieausweistyp: Bedarfsausweis      Energieträger: Strom Baujahr des Hauses: 2017      Energiebedarf: 15,4 kWh/(m <sup>2</sup> a) Energieeffizienzklasse: A+

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**

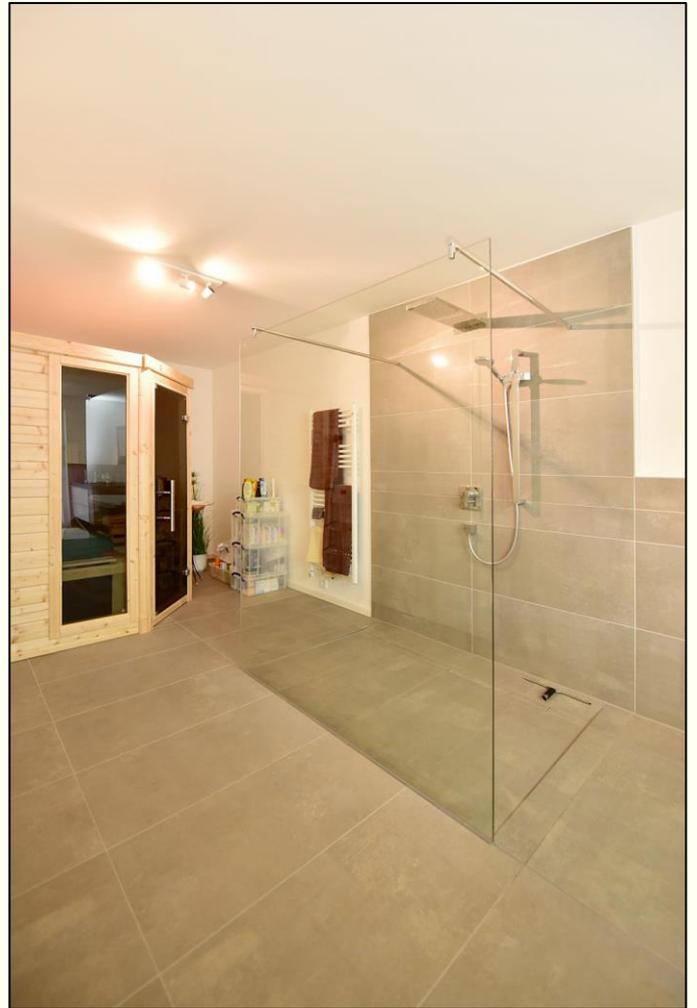


**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



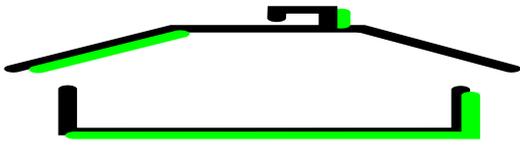










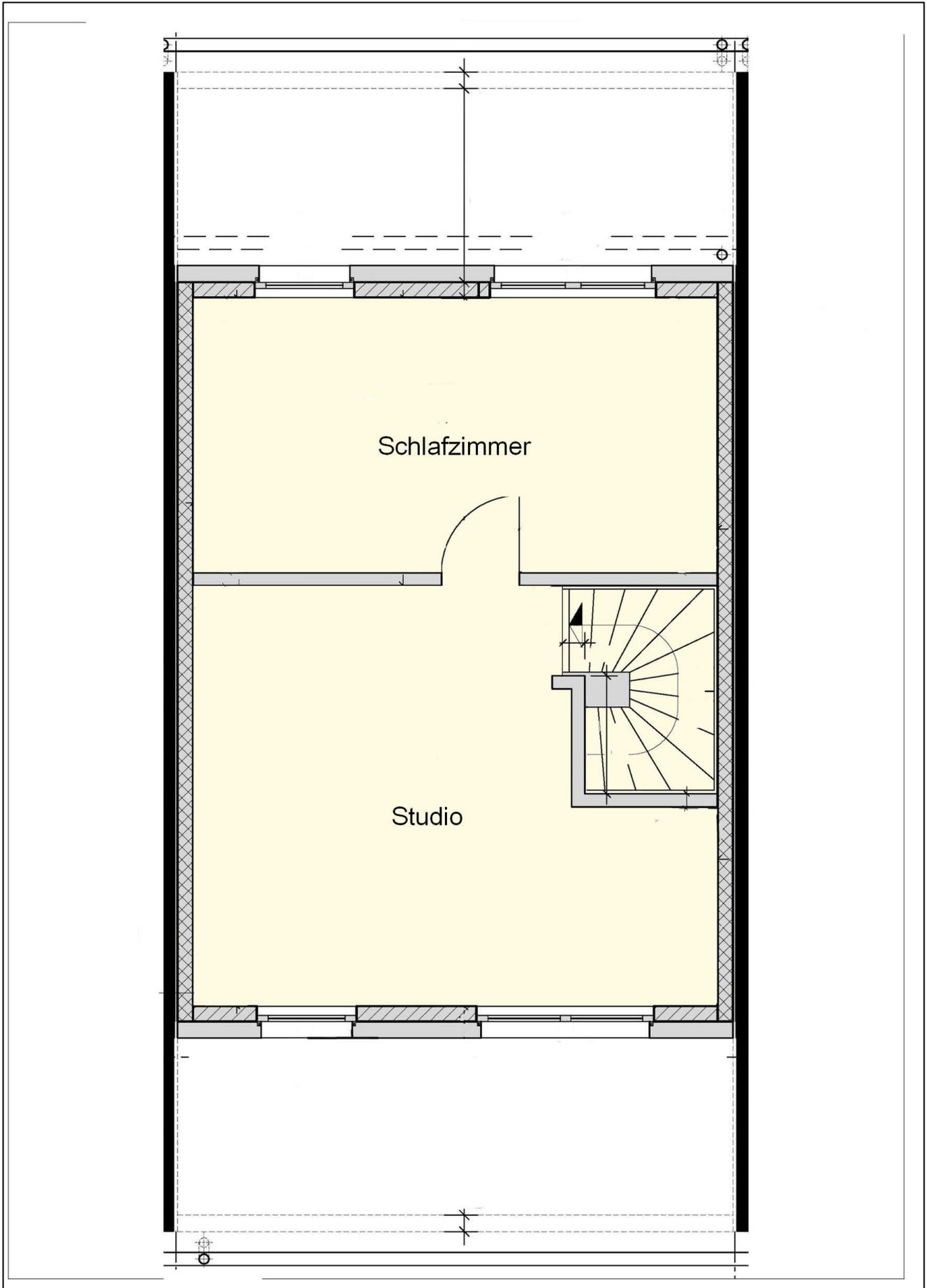


**IMMOBILIEN**  
45219 E.-Kettwig  
Tel. 02054/970447

# **FRIEDRICH HERKENDELL**

**Herkendell 9**

**Tel. 0201 / 780447**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



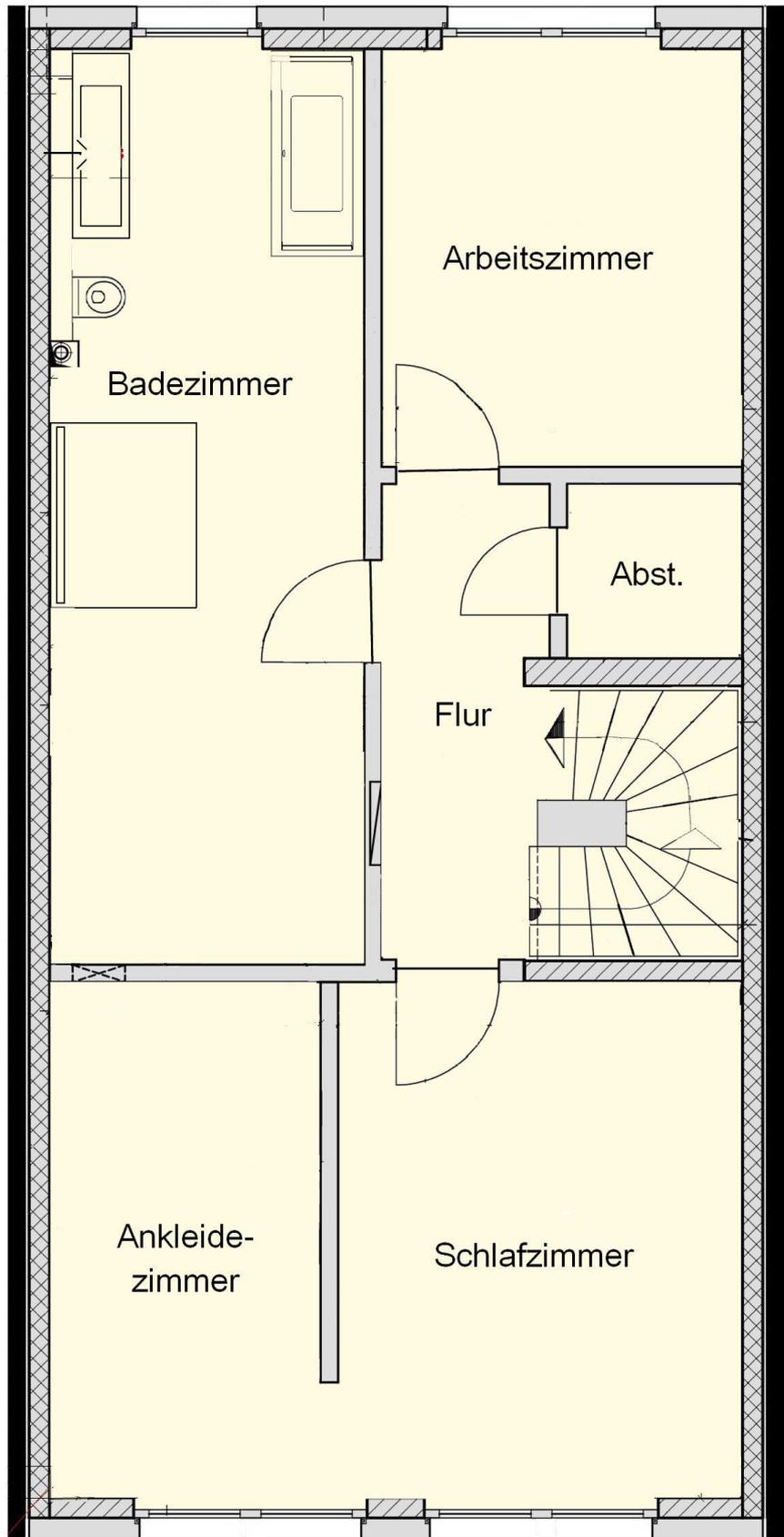
**FRIEDRICH  
HERKENDELL**

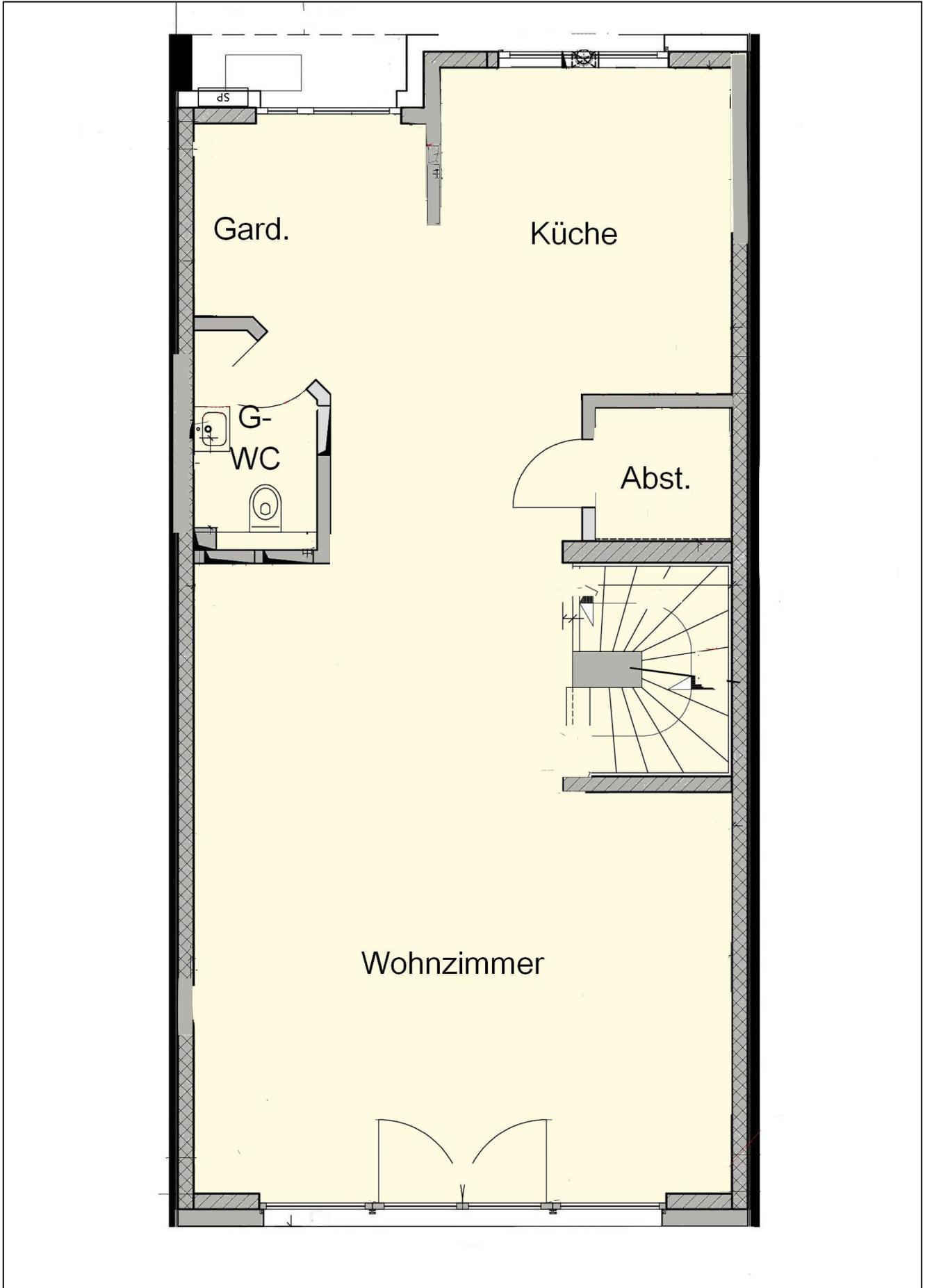


**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**





FRIEDRICH  
HERKENDELL



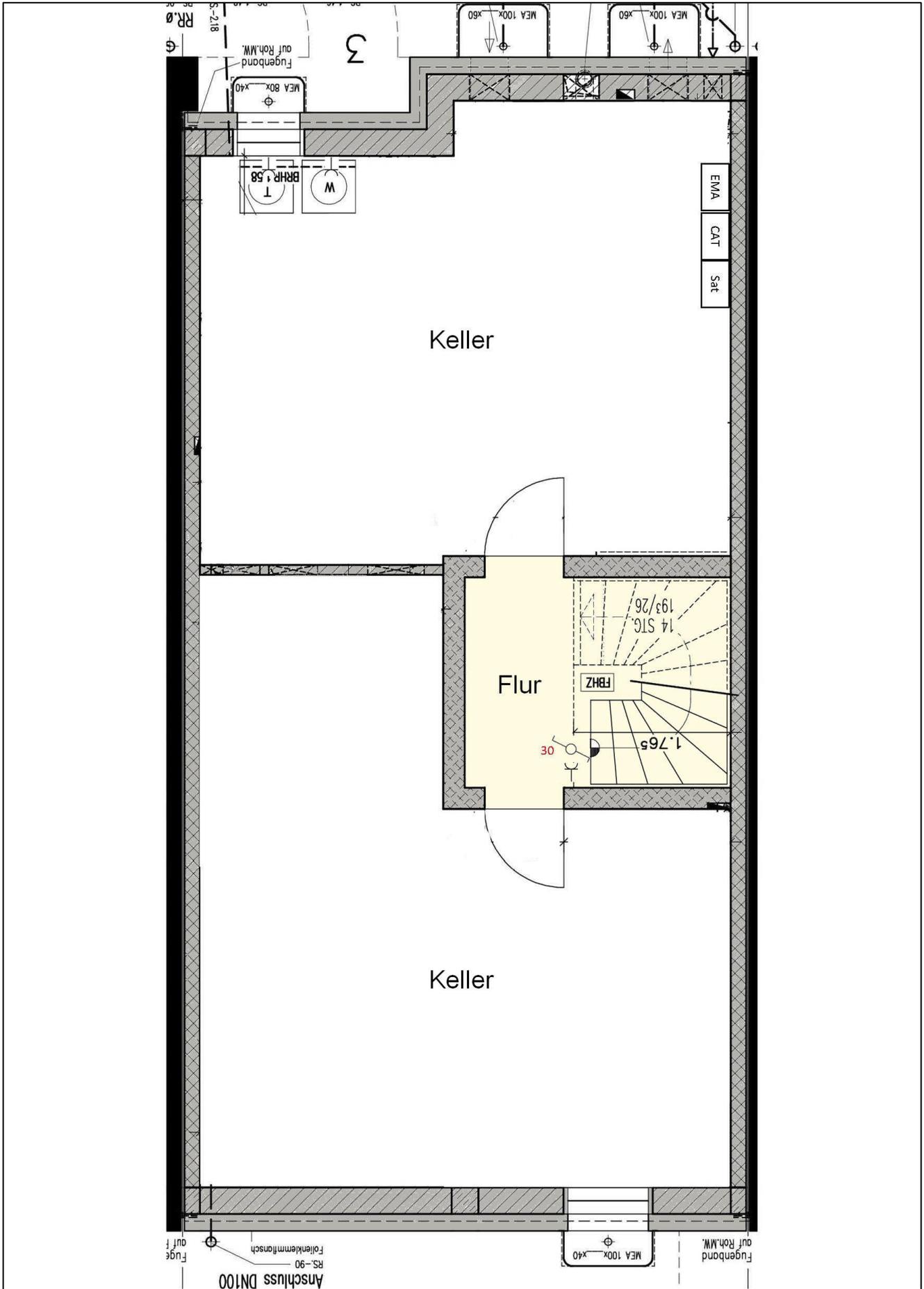
FRIEDRICH  
HERKENDELL



FRIEDRICH  
HERKENDELL



FRIEDRICH  
HERKENDELL



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