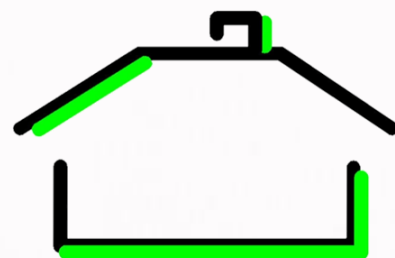


# *FRIEDRICH HERKENDELL*



## 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

## Eigentumswohnung in 45327 Essen-Katernberg

Sehr geehrter Interessent,

wir freuen uns, Ihnen diese schöne Eigentumswohnung in Katernberg 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

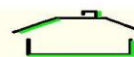
Objekttyp	Eigentumswohnung
Wohnfläche	ca. 75 m <sup>2</sup>
Etage	2. Etage
Raumanzahl	3 Räume
Baujahr	ca. 1973
Anzahl der WE	Die Eigentümergeinschaft umfasst 2 Häuser, die größtenteils von den Eigentümern bewohnt werden.

## Lage

Wohnlage	Nicht nur die Wohnung selbst, sondern auch deren Lage, die absolut ruhig und doch sehr zentral ist, kann schon als ideal bezeichnet werden.
Ortsteil	Gladbeck, Bottrop, Gelsenkirchen und das Stadtzentrum Essens sind mit dem PKW schnell zu erreichen. Erholung bietet der nahegelegene Gesundheitspark Nienhausen.

## Ausstattung

Heizung	Elektro-Nachtspeicherheizung (2000 erneuert)
Warmwasservers.	elektronisch gesteuerter Durchlauferhitzer im Bad Untertischgerät in der Küche
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Fliegengittern in jedem Raum
Rollläden	maßgefertigte Jalousien im Wohnzimmer
TV	Satellitenschüssel mit Anschluss in Wohn- und Kinderzimmer
Fußböden	Parkettböden im Wohnzimmer, Steinböden in der Diele Schlafzimmer mit Teppich, Kinderzimmer mit Laminat
Badezimmer	mit Dusche, Deckenstrahlern und großem Fenster
Balkon	Ca. 5,2 m <sup>2</sup> Balkon mit Sonnenmarkise
Kellerraum	Der Kellerraum (1. von links) hat eine Größe von ca. 8,5 m <sup>2</sup> .
Waschküche	Die eigene Waschmaschine kann in der Waschküche aufgestellt werden (2. von links).
Fahrradraum	ja
Stellplatz	Sondernutzungsrecht an einem Außenstellplatz
Sonstiges	Der große Gemeinschaftsgarten steht den Bewohnern zur Nutzung zur Verfügung. Ein Teil des Gartens neben dem Haus ist günstig von der Stadt gepachtet.



## Raumaufteilung

Wohnung	22,74 m <sup>2</sup> Wohnzimmer 8,13 m <sup>2</sup> Küche 6,02 m <sup>2</sup> Diele 2,90 m <sup>2</sup> Flur 5,02 m <sup>2</sup> Badezimmer 14,32 m <sup>2</sup> Schlafzimmer 15,05 m <sup>2</sup> Kinderzimmer 1,30 m <sup>2</sup> Balkon (25% x 5,20 m <sup>2</sup> )
Hinweis	Die Größenangaben stammen aus einer Aufstellung des Eigentümers. 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	Das Hausgeld beträgt derzeit monatlich € 185 inkl. € 60 Rücklagen. Stromverbrauch für Haushalt und Heizung derzeit monatlich € 157.
anfallende Arbeit	Die Grundsteuer beträgt derzeit € 236,18 jährlich. Die Treppenhausreinigung ist in den Nebenkosten enthalten. Der Winterdienst erfolgt reihum durch die Hausbewohner im 8-tägigen Wechsel. Die Gartenpflege ist in den Nebenkosten enthalten.
Hauszustand	Die beiden Häuser sind von 3 Seiten isoliert.
Energieausweis	Energieausweistyp: Bedarfsausweis      Energieträger: Strom Baujahr des Hauses: 1973      Energiebedarf: 94 kWh/(m <sup>2</sup> a) Energieeffizienzklasse: C

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

Besichtigungen Die Besichtigung ist kurzfristig möglich. Gerne vereinbaren wir einen unverbindlichen Termin. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

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 Sabine Petrick







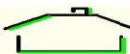












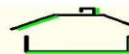
FRIEDRICH  
HERKENDELL



FRIEDRICH  
HERKENDELL



FRIEDRICH  
HERKENDELL



FRIEDRICH  
HERKENDELL



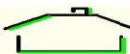












**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**

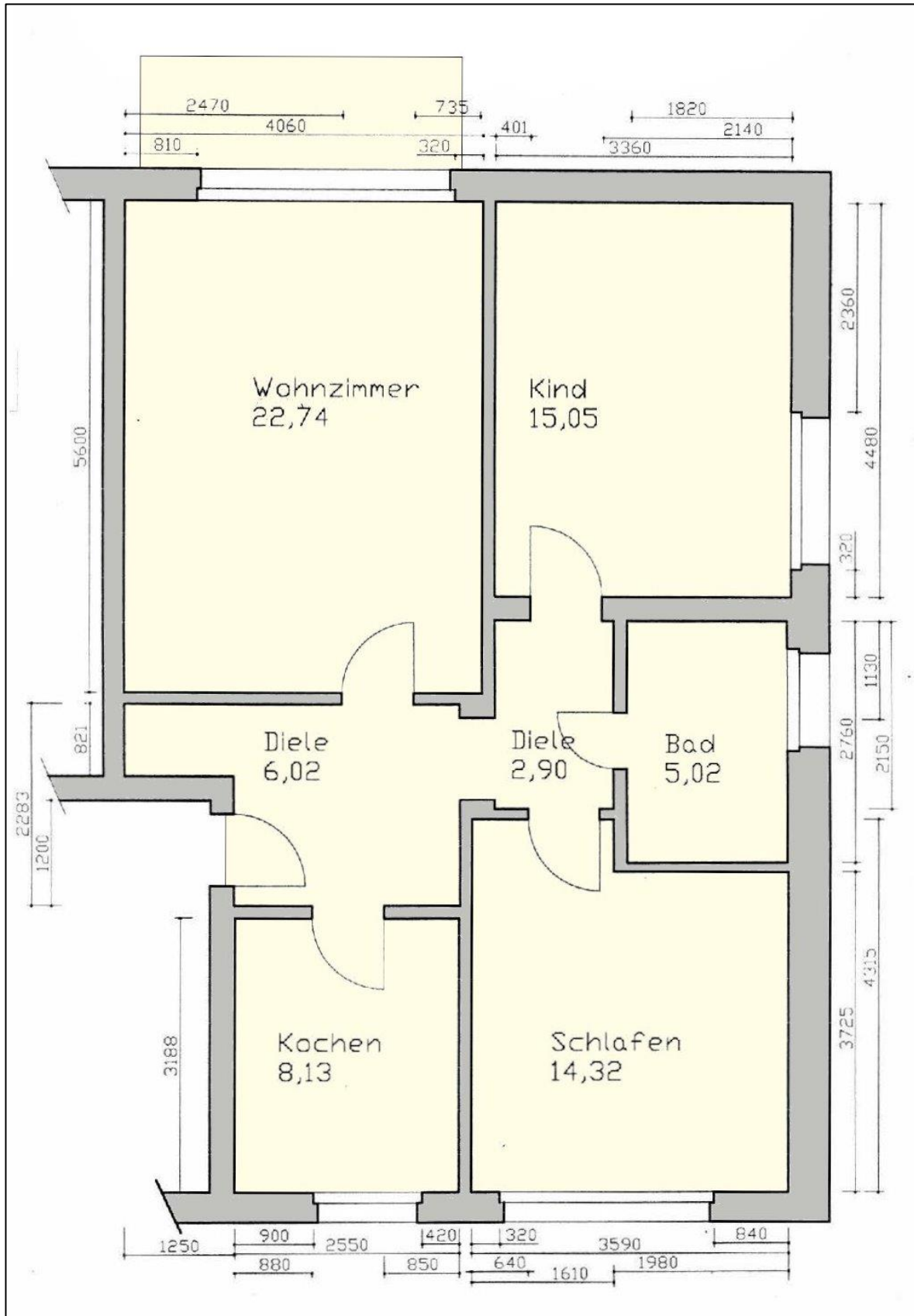


**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**





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

