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

Naturnah Wohnen und doch zentral- gemütliches Wohnambiente in bevorzugter Wohnlage im Essener Süden

Sehr geehrter Interessent,

wir freuen uns, Ihnen diese schöne Doppelhaushälfte in Kupferdreh 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.

Objektbeschreibung:

Hochwertiges Architektenhaus mit interessanter Grundriss- Raumgestaltung, viel Platz und Atmosphäre in ruhiger und landschaftlich schöner Lage in Essen-Kupferdreh. Bei dieser außergewöhnlichen Immobilie handelt es sich um eine im Jahre 1994 errichtete Doppelhaushälfte mit ca. 240 m² zu Wohnzecken genutzter Fläche inkl. einem zum Ausbau vorbereiteten zusätzlichen Bad von ca. 15 m² (164,49 m² nach DIN). Hinzu kommen eine geräumige Garage und ein zusätzlicher Stellplatz sowie ein Kellerraum. Das großzügig konzipierte Einfamilienhaus ist durch kleinere Veränderungen auch als 2-Familienhaus nutzbar. Es liegt in leichter Hanglage und ist von der Gartenseite aus 2 ½ geschossig. - Sie erwerben ein Haus, in dem Gemeinschaft stattfinden kann, aber auch jeder seinen Platz und Rückzugsort findet. Überzeugen Sie sich selbst davon.

Lage:

Der Baldeneysee und die Ruhr sind fußläufig schnell erreichbar. Oberhalb der verkehrsberuhigten Wohnstraße schließen sich sanfte Hügel und Berge, die Ausläufer des Bergischen Landes, mit Wiesen, Feldern und Weiden sowie mehreren Pferdehöfen an. Die Wohnlage ermöglicht weitläufige Wanderungen. Ein landschaftlich schön gelegener Fuß- und Radweg verbindet Kupferdreh mit der Elfringhauser Schweiz. Sozusagen: "Urlaub vor der Haustür"! Der Kupferdreher Ortskern bietet eine gute Infrastruktur und ist ebenfalls schnell erreichbar. Berufspendler verfügen über eine gute Anbindung in alle Richtungen.

Grundstück:

Das Grundstück hat insgesamt eine Größe von 379 m². Der Garten ist naturnah mit Bachlauf und großem Teich angelegt und schön illuminiert. Die vorhandene Terrasse ist durch den darüber liegenden Balkon teilweise überdacht. Auf dem Grundstück befindet sich eine große unterirdische Zisterne aus Beton zur Regenwassernutzung. Damit verbunden ist eine Regenwasserverrieselung über ein vorhandenes unterirdisches Kiesbett Dadurch fallen keine Abwassergebühren für die Dach- und Grundstücksflächen an.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss
Großer Wohn- Essbereich mit integriertem Wintergartenanbau und offener Küche mit separatem Essplatz, Gäste WC, Diele, Balkon sowie einem zusätzlichen kleinen Balkon, bei dem es sich gleichzeitig um einen überdachten Durchgang von der Garage zum Wohnbereich handelt.

Obergeschoss
Schlafzimmer mit Ankleide, Bad, Loggia, die über den Vorraum zu den Kinderzimmern und vom Schlafbereich aus erreichbar ist. Die beiden Kinderzimmer im Obergeschoss lassen sich problemlos in ein großes Zimmer verwandeln.

Dachgeschoss
Der großzügig ausgebaute Spitzboden im Atelier-Stil verfügt über zahlreiche Fenster / Dachflächen-Fenster und kann individuell genutzt werden.

Gartengeschoss
Zweiter großer Wohnraum, sozusagen das Gartenzimmer, Arbeitszimmer, Diele sowie ein zum Ausbau vorbereitetes zusätzl. (Wellness-)Bad; hier besteht die Möglichkeit, Ihr zusätzliches Wunsch-Bad individuell zu gestalten, Kellerraum und Abstellraum.

Insgesamt sind - je nach gewünschter Nutzung der vorhandenen Räume- bis zu 5 Kinderzimmer im Hause möglich! Zu erwähnen ist, dass allein der Wohn-Essbereich mit offener Küche über ca. 57 m² und das zweite Wohnzimmer im Untergeschoss über ca. 40 m² verfügt. Sonderausstattung bei den großen Tür- und Fensterglaselementen, die einen nahezu freien Blick in die Natur gewähren.

Energie:
Gaszentralheizung kombiniert, d.h. Fußbodenheizung in den Wohnbereichen, im Bad und Gäste-WC, in den anderen Räumen befinden sich Heizkörper. Anschlussmöglichkeit für mehrere Kaminöfen / Pellet-Öfen sind vorhanden.

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis Energieträger: Gas Baujahr des Hauses: 1994 Energieverbrauchskennwert: 103,01 kWh/(m²a) Energieeffizienzklasse: D

Angebotspreis:

€ 645.000 zzgl. 3,57% Courtage inkl. MwSt.
Dieser Preis enthält, wie bei uns üblich, keine Verkäufercourtage.
Gerne stellen wir Ihnen das Haus bei einer Innenbesichtigung einmal genauer vor.

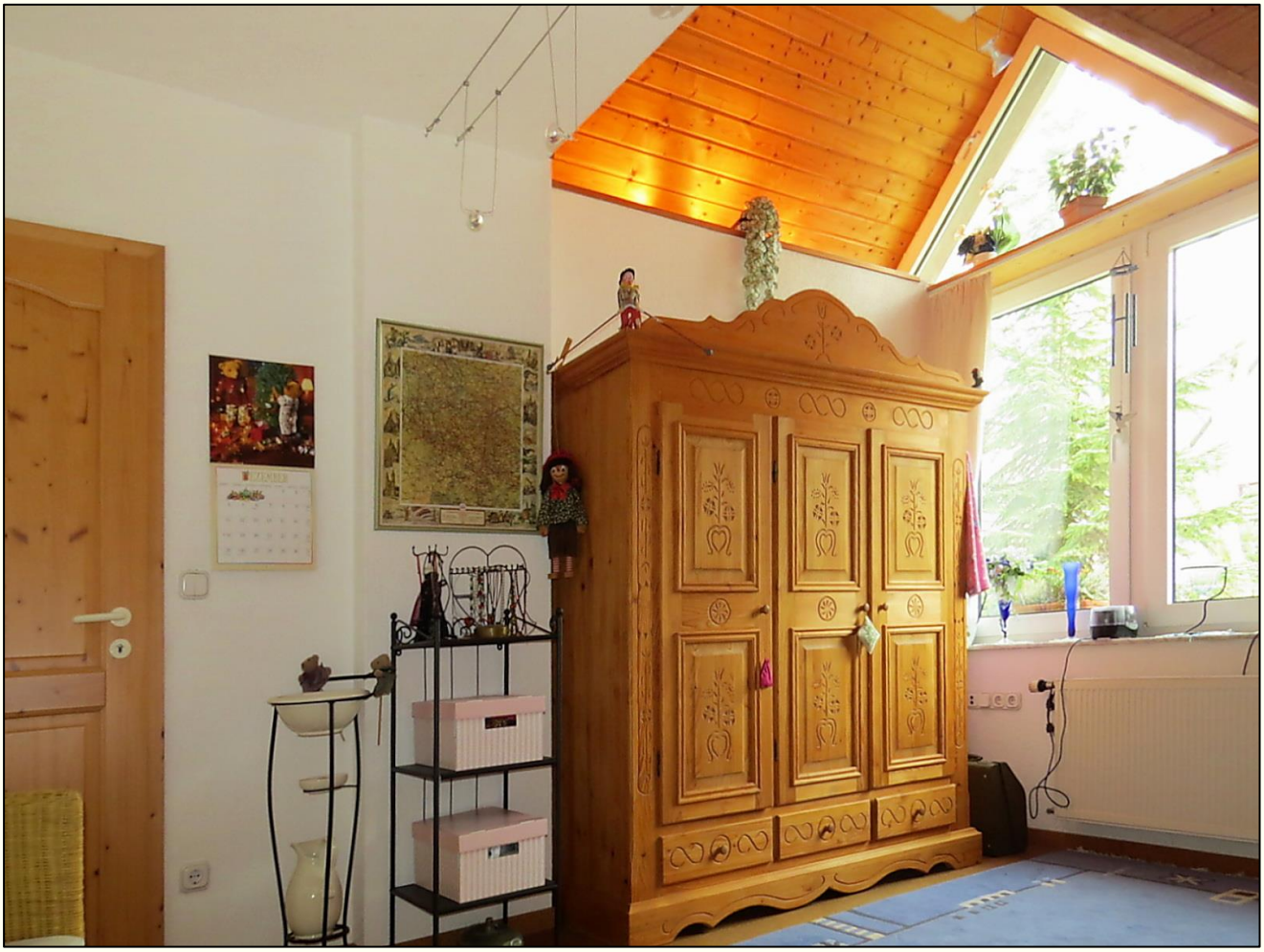
Dieses Exposé beinhaltet die wesentlichen Eckdaten. Ausführliche Informationen senden wir Ihnen gerne direkt zu. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

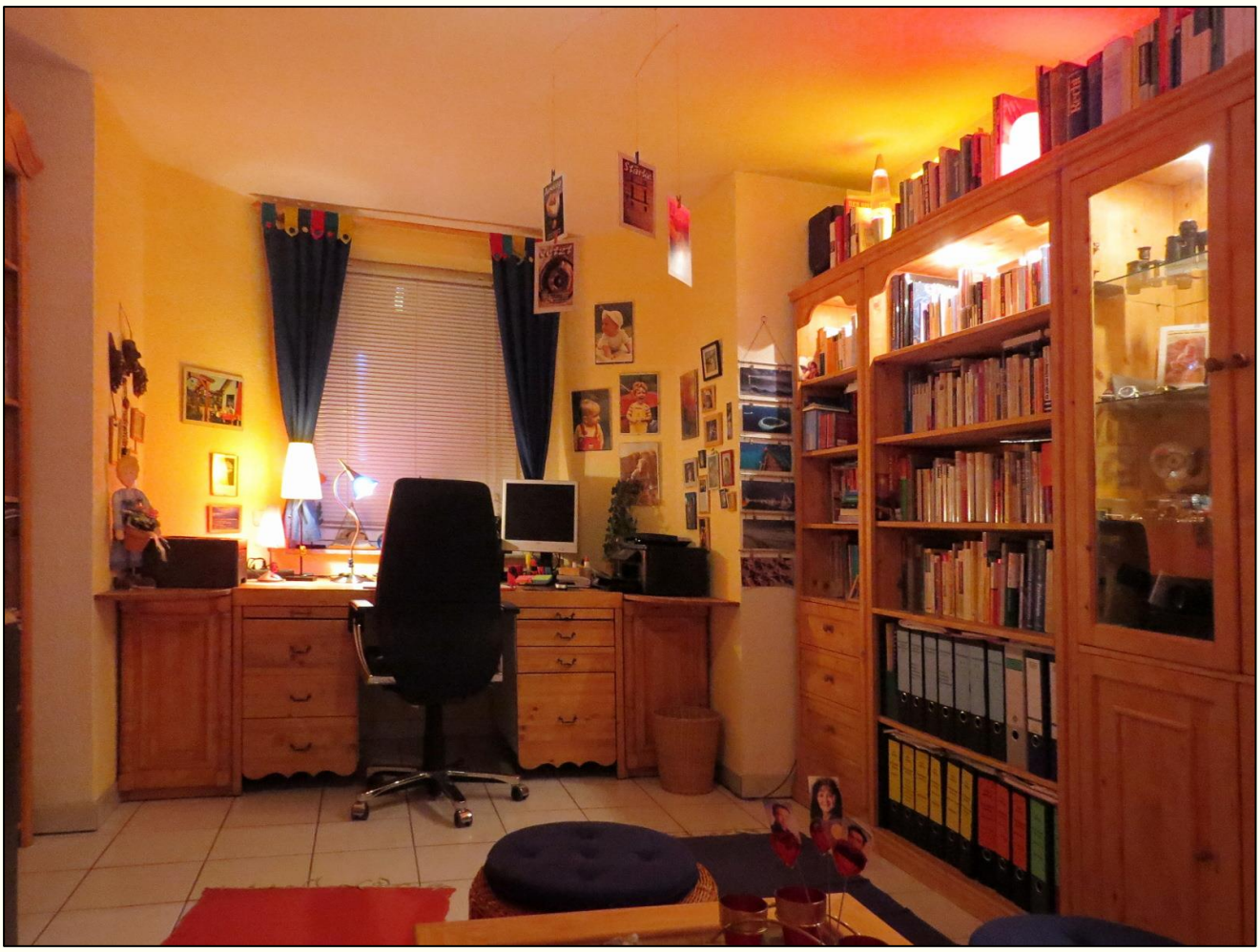
Das Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Weitere Einzelheiten entnehmen Sie bitte den beigefügten Anlagen. Vorstehende Ausführungen beruhen auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung.

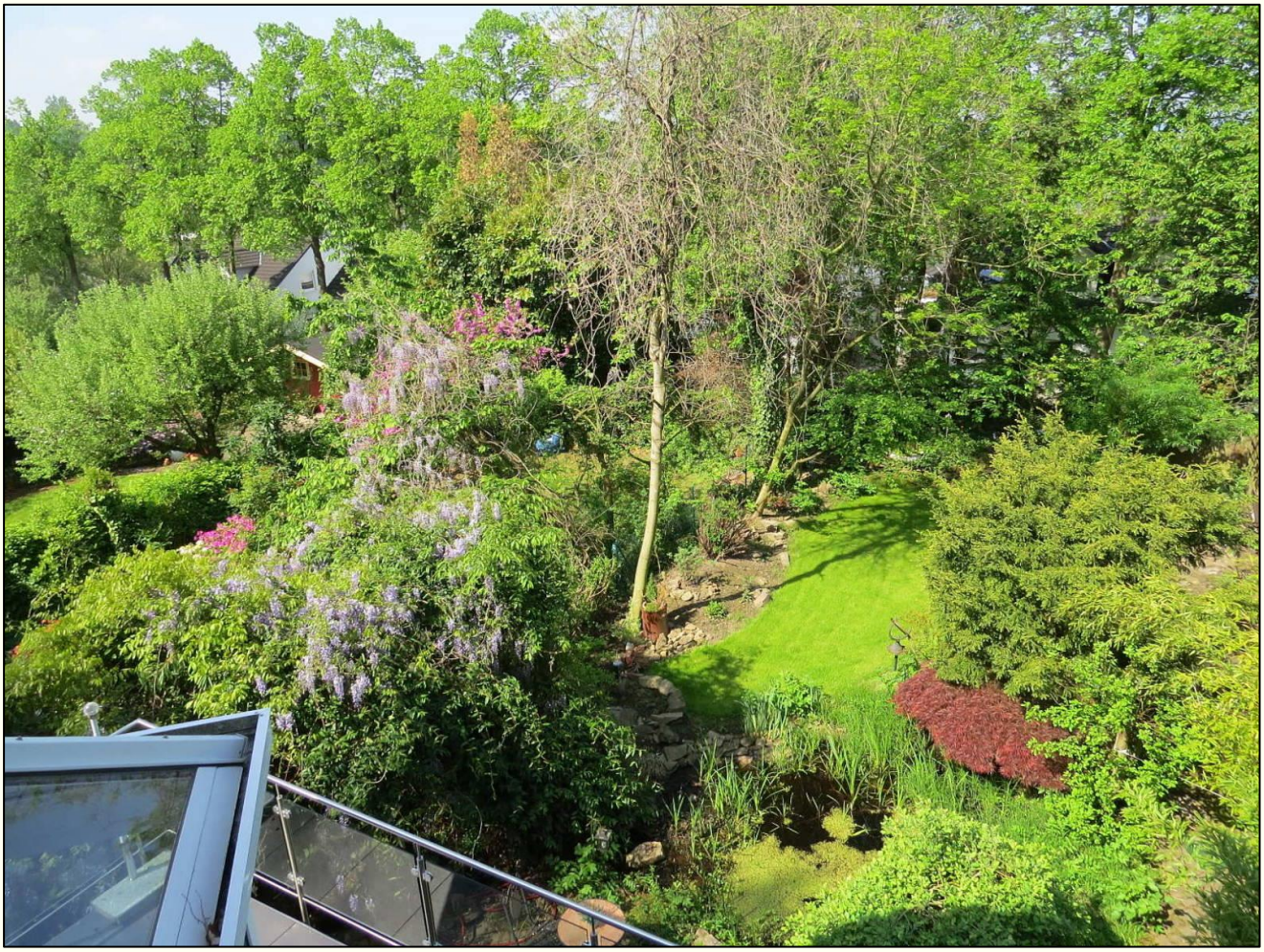
Wir freuen uns, Ihnen das Objekt in einem persönlichen Termin vorstellen zu können.

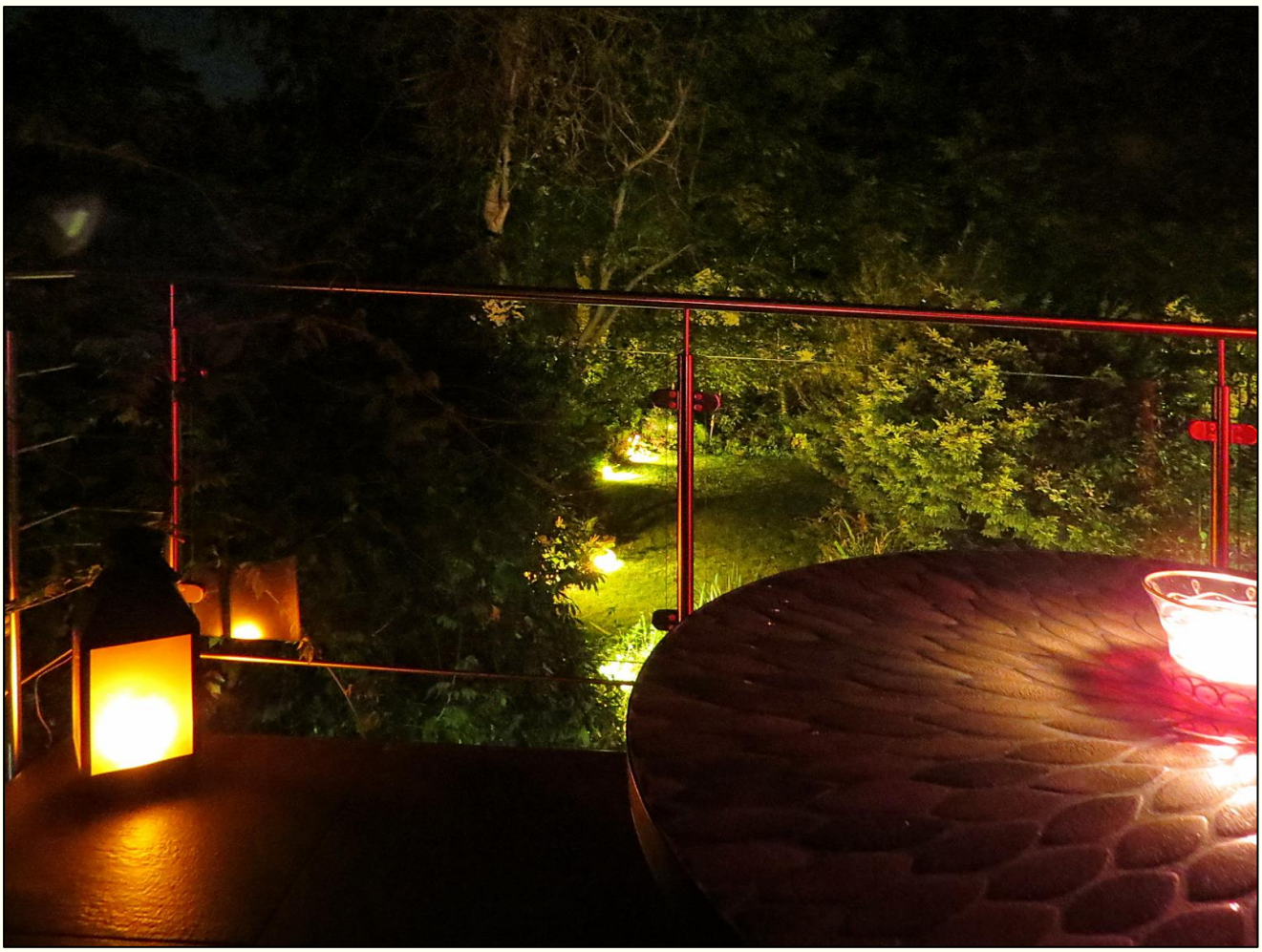
Mit freundlichen Grüßen

Ihre Alexandra Haneke

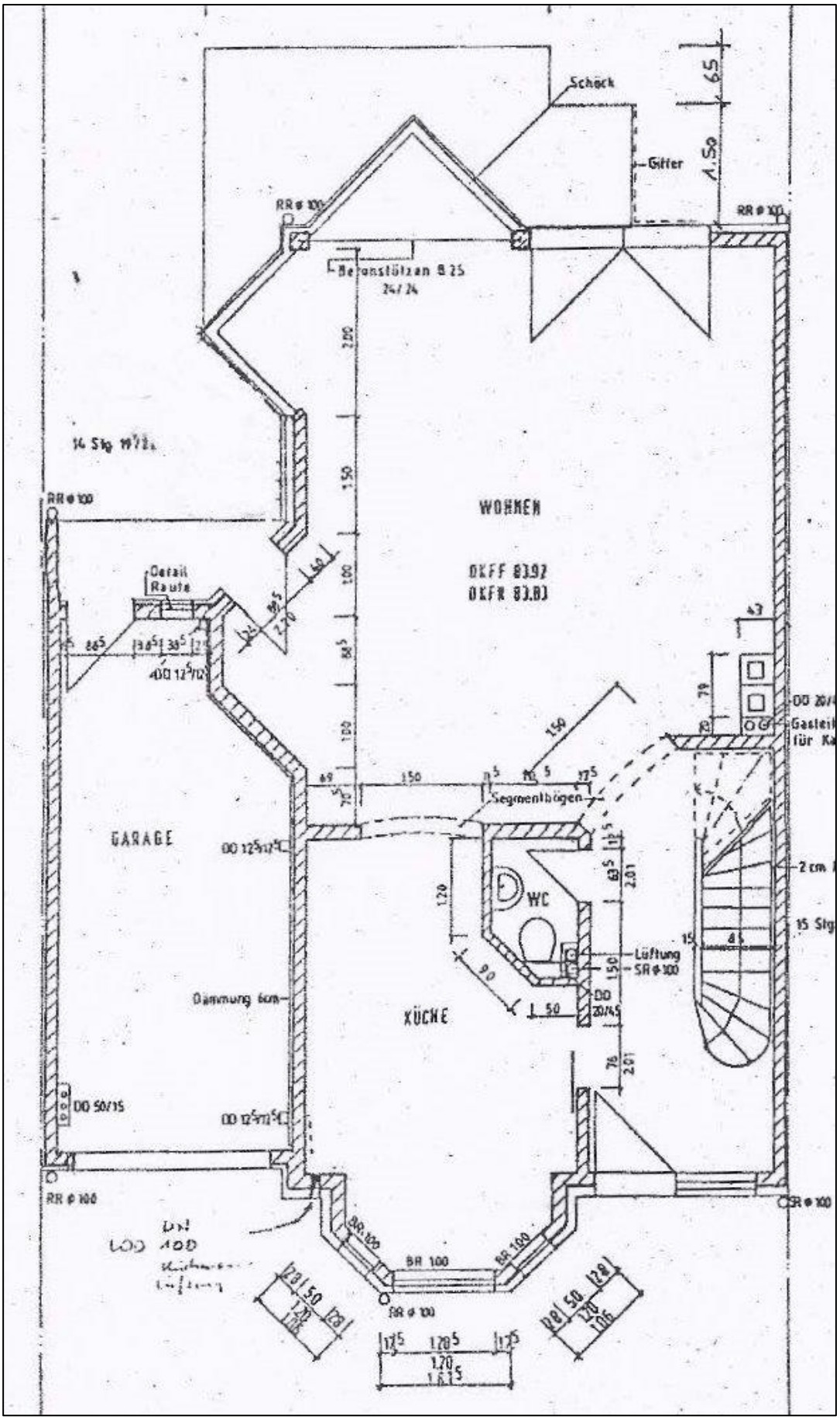


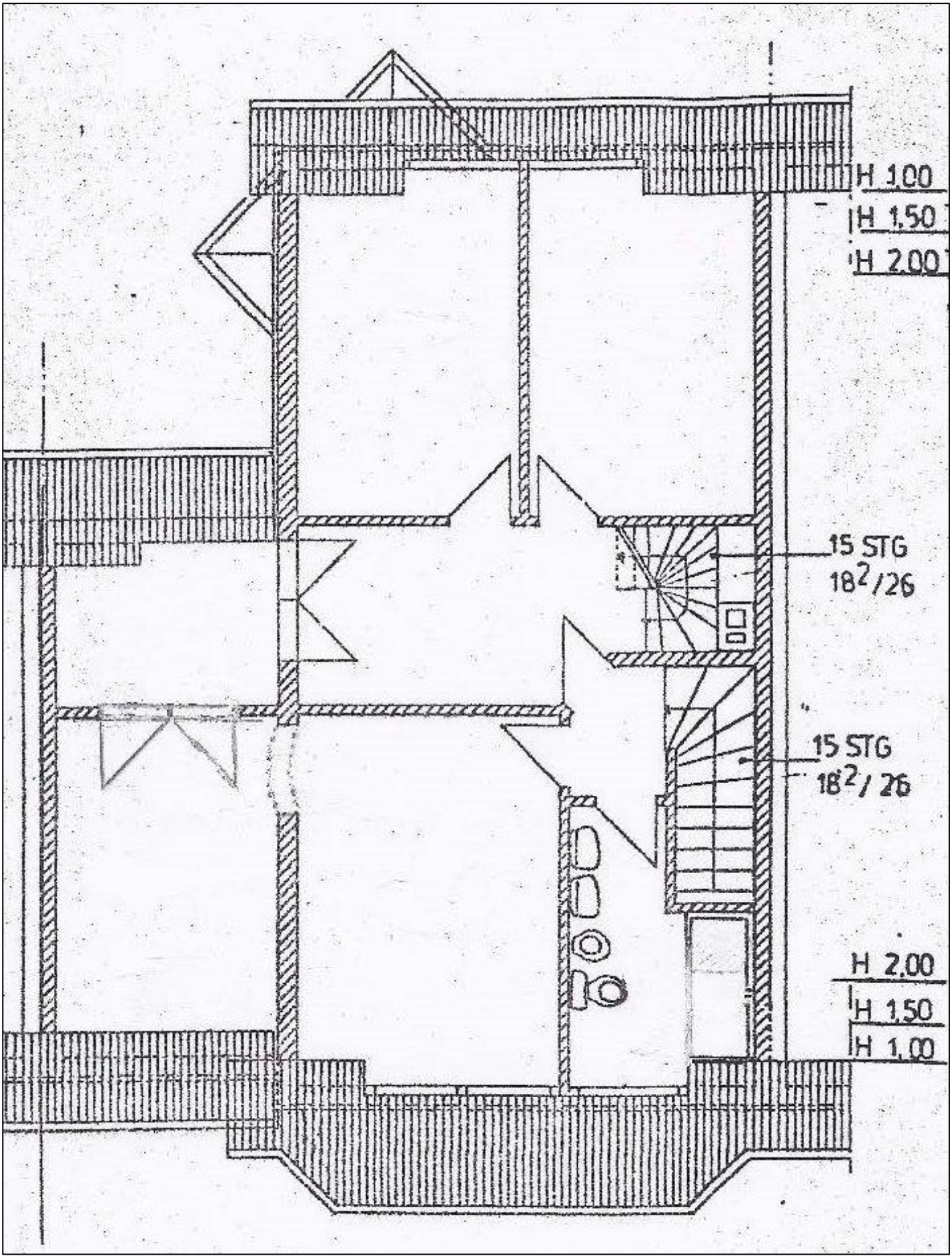




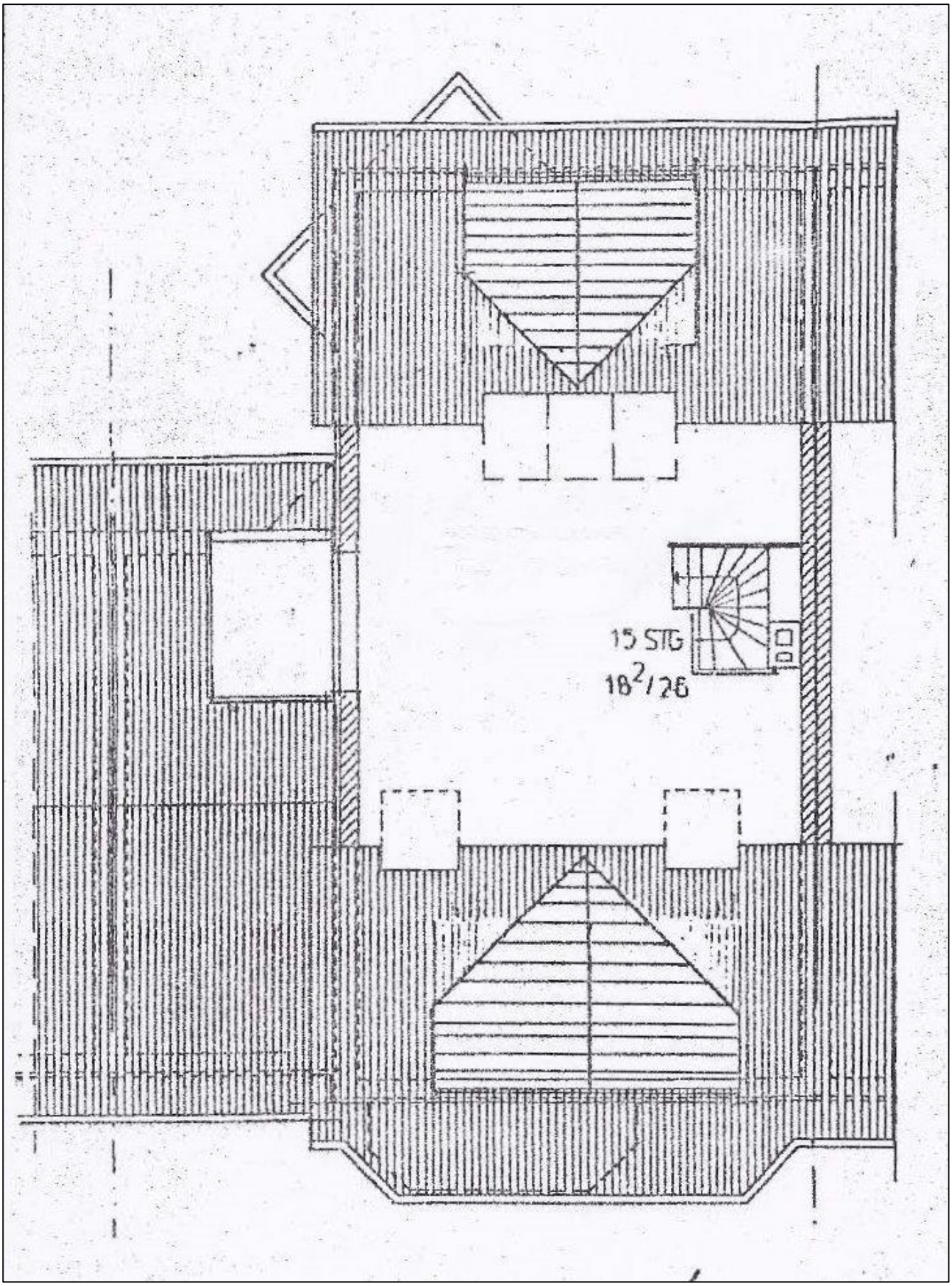


FRIEDRICH
HERKENDELL
IMMOBILIEN
45219 E.-Kettwig
Tel. 02054/970447
Herkendell 9
Tel. 0201 / 780447

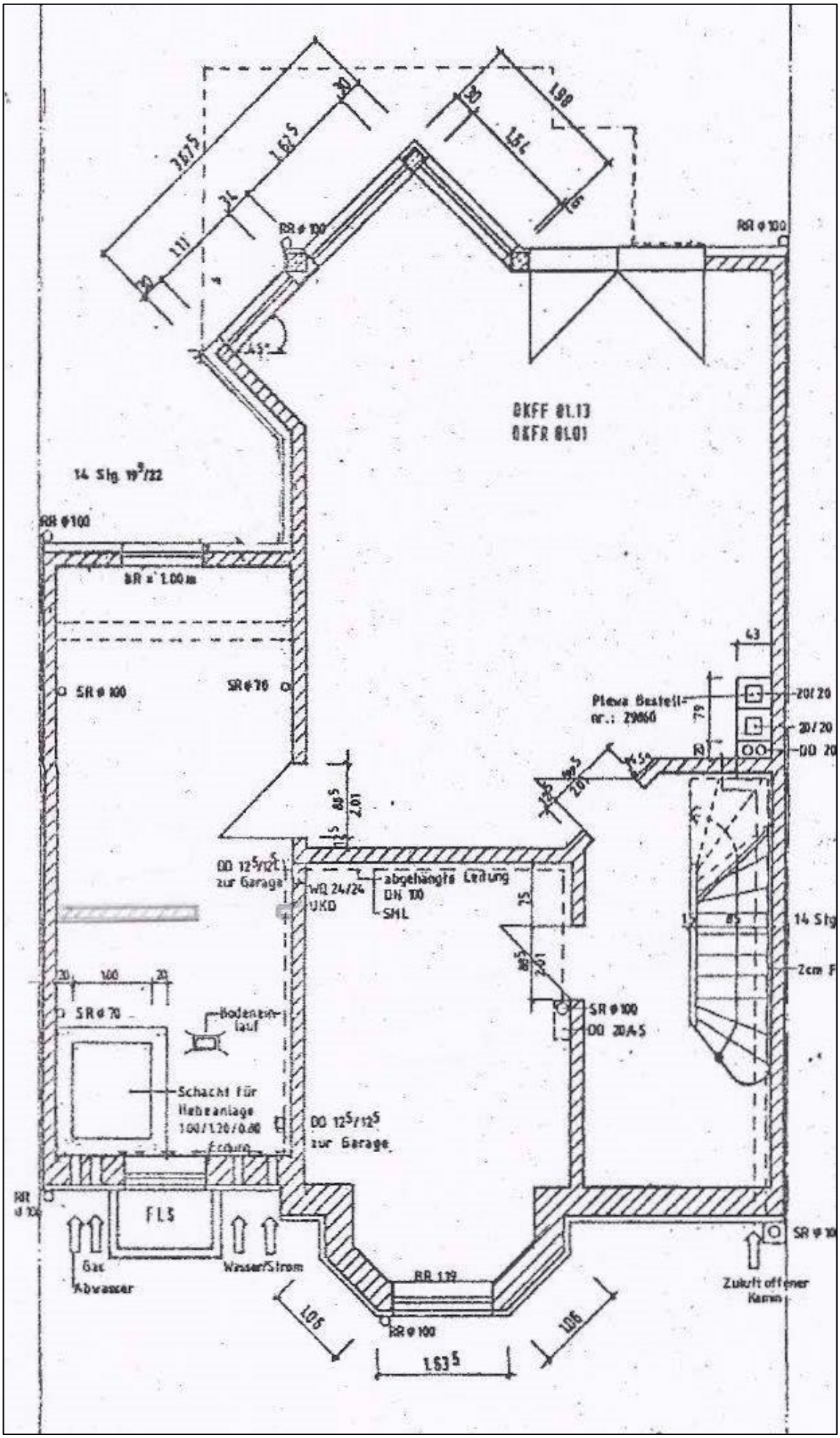




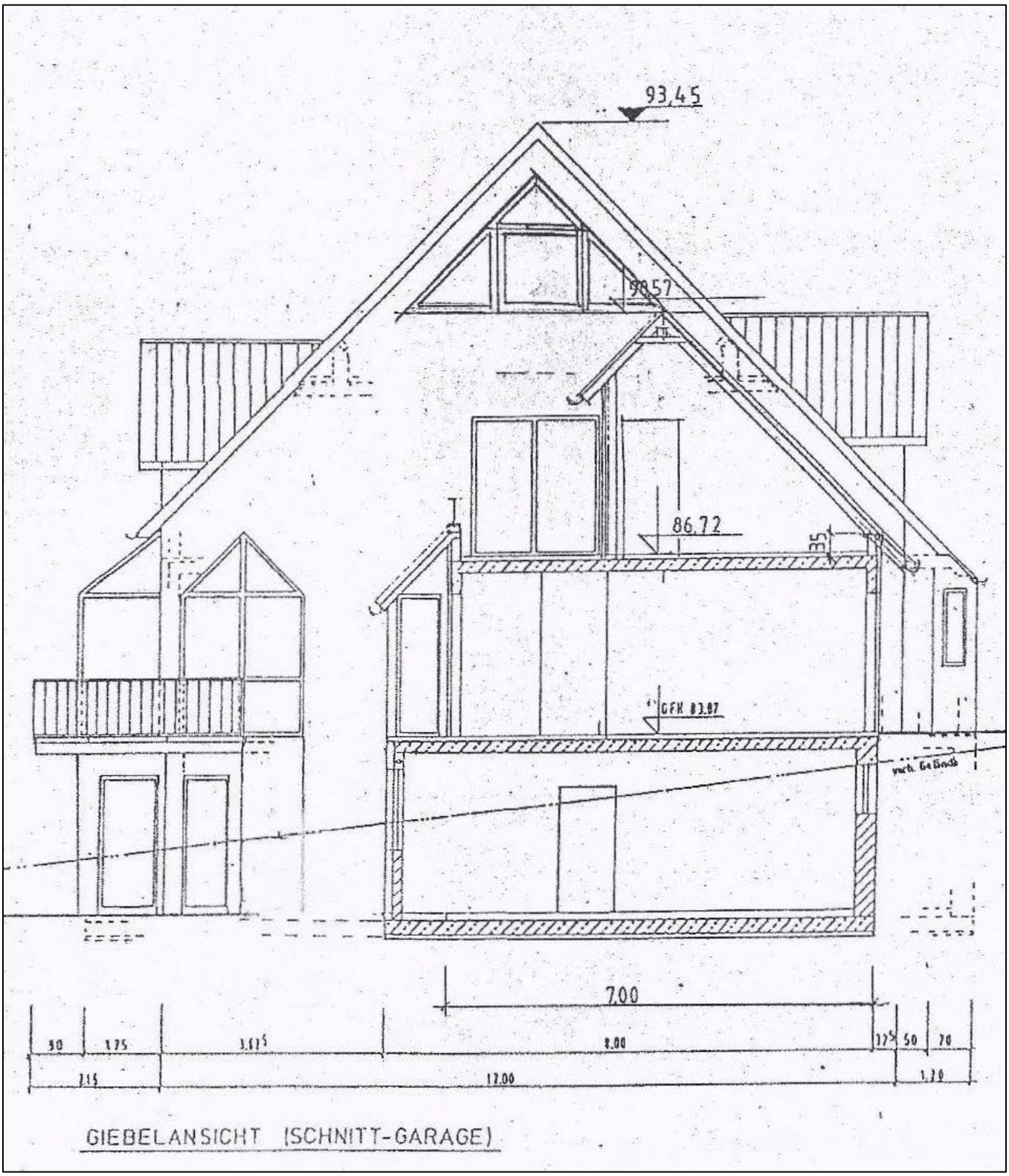
FRIEDRICH HERKENDELL FRIEDRICH HERKENDELL FRIEDRICH HERKENDELL FRIEDRICH HERKENDELL



FRIEDRICH HERKENDELL FRIEDRICH HERKENDELL FRIEDRICH HERKENDELL FRIEDRICH HERKENDELL



FRIEDRICH HERKENDELL FRIEDRICH HERKENDELL FRIEDRICH HERKENDELL FRIEDRICH HERKENDELL



GIEBELANSICHT (SCHNITT-GARAGE)

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