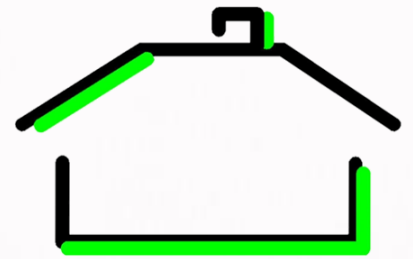


FRIEDRICH HERKENDELL



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 45134 Essen-Stadtwald

Sehr geehrter Interessent,

wir freuen uns, Ihnen diese schönen Eigentumswohnungen in Essen-Stadtwald 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 Wohnungen bei einer Besichtigung genauer vor.



Objektdaten

Objekttyp	Hausgroße Eigentumswohnung mit Dachterrasse (bestehend aus 2 Wohnungen lt. Teilungserklärung)
	Eigentumswohnung
Wohn-/Nutzfläche	Die zu Wohnzwecken genutzte Fläche beträgt lt. Eigentümeraufstellung ca. 191,54 m ² . (nach DIN abweichend).
Etage	1. Obergeschoss und Dachgeschoss
Raumanzahl	8 Räume
Baujahr	ca. 1939

Lage

Ortsteil

Durch seine ideale Lage und gute Infrastruktur gilt Essen-Stadtwald, im Essener Süden gelegen, als begehrte Wohnlage. Kindergärten und Schulen befinden sich im fußläufigen Bereich bzw. im benachbarten Rellinghausen und Bredeney. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, zahlreiche Ärzte und Apotheken befinden sich im unmittelbaren Umfeld bzw. sind fußläufig schnell zu erreichen. Berufspendler finden in kurzer Entfernung Auffahrten zu der Autobahn A 52 sowie den S-Bahnhof Essen-Stadtwald und weitere Haltestellen des ÖNPV. Somit ist eine schnelle Erreichbarkeit aller Ballungsräume des Ruhrgebietes gegeben. Sportbegeisterten bietet Essen-Stadtwald von Tennis über Hockey bis hin zum Reiten eine Vielzahl von Möglichkeiten. Auch Wander- und Radwege beginnen quasi vor der Tür. Der nahegelegene Baldeneysee lädt viele Begeisterte zum Wassersport ein.

Ausstattung

Heizung	Gas-Zentralheizung
Warmwasservers.	Elektro-Durchlauferhitzer im DG Gas-Zentralheizung im OG (die Solarunterstützung ist derzeit außer Betrieb)
Fenster	Kunststoff- bzw. Holzfenster mit Isolierverglasung im DG Kunststofffenster mit Isolierverglasung im OG
TV	Kabelfernsehen vorhanden
Fußböden	Laminatböden im DG Parkettböden und Keramikfliesen im OG
Kamin	im Obergeschoss-Wohnzimmer lt. Eigentümer möglich
Terrasse	Die Küche und das Esszimmer im OG verfügen über einen Zugang zur Dachterrasse. Vom Wohnzimmer aus gelangt man

	auf einen kleinen Balkon zur Straßenseite.
Kellerraum	Zwei Kellerräume
Waschküche	Zur Wohnung gehört derzeit ein Waschmaschinenstellplatz im Heizungskeller. Alternativ kann die Waschmaschine im DG-Bad aufgestellt werden.
Stellplatz	Ein Außenstellplatz vor dem Haus ist der Wohnung zugeordnet.

Raumaufteilung

Obergeschoss	23,03 m ² Wohnzimmer
	19,24 m ² Esszimmer
	10,93 m ² Küche
	15,23 m ² Diele
	4,42 m ² Badezimmer
	16,80 m ² Kinderzimmer
	13,04 m ² Arbeitszimmer
	1,11 m ² Abstellraum
	9,88 m ² Balkon
Dachgeschoss	11,08 m ² Boden
	31,51 m ² Trockenraum
	7,81 m ² Küche
	9,37 m ² Diele/Toilette
	13,26 m ² Zimmer
	4,83 m ² Abstellraum

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

anfallende Arbeit	nur Reinigung der Treppe zur Wohnung und der eigenen Etage sowie die Gemeinschaftsflächen im Wechsel mit den Hausbewohnern Der Winterdienst ist derzeit in den Nebenkosten enthalten, kann aber auch durch die Hausbewohner im Wechsel erfolgen.
Modernisierungen	Das Haus und auch die Wohnungen im Haus wurden zwischen 2004 und 2011 umfassend modernisiert.
Energieausweis	Energieausweistyp: Bedarfsausweis Energieträger: Gas Baujahr des Hauses: 1939 Energiebedarf: 172,7 kWh/(m ² a) Energieeffizienzklasse: F

Angebotsbedingungen

Übergabetermin	nach Absprache
Angebotspreis	€ zzgl. 1,8% Courtage inkl. MwSt. Eine analoge Provisionsvereinbarung haben wir auch mit dem Verkäufer getroffen.
Besichtigungen	nach Absprache, auch kurzfristig möglich
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







OG



FRIEDRICH
HERKENDELL



FRIEDRICH
HERKENDELL



FRIEDRICH
HERKENDELL



FRIEDRICH
HERKENDELL



OG



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



OG



FRIEDRICH
HERKENDELL



FRIEDRICH
HERKENDELL



FRIEDRICH
HERKENDELL



FRIEDRICH
HERKENDELL



OG



FRIEDRICH
HERKENDELL



FRIEDRICH
HERKENDELL



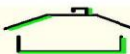
FRIEDRICH
HERKENDELL



FRIEDRICH
HERKENDELL



06



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



06



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**





DG



DG



DG



FRIEDRICH
HERKENDELL



FRIEDRICH
HERKENDELL



FRIEDRICH
HERKENDELL



FRIEDRICH
HERKENDELL



DG



FRIEDRICH
HERKENDELL



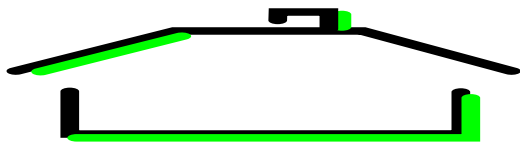
FRIEDRICH
HERKENDELL



FRIEDRICH
HERKENDELL



FRIEDRICH
HERKENDELL

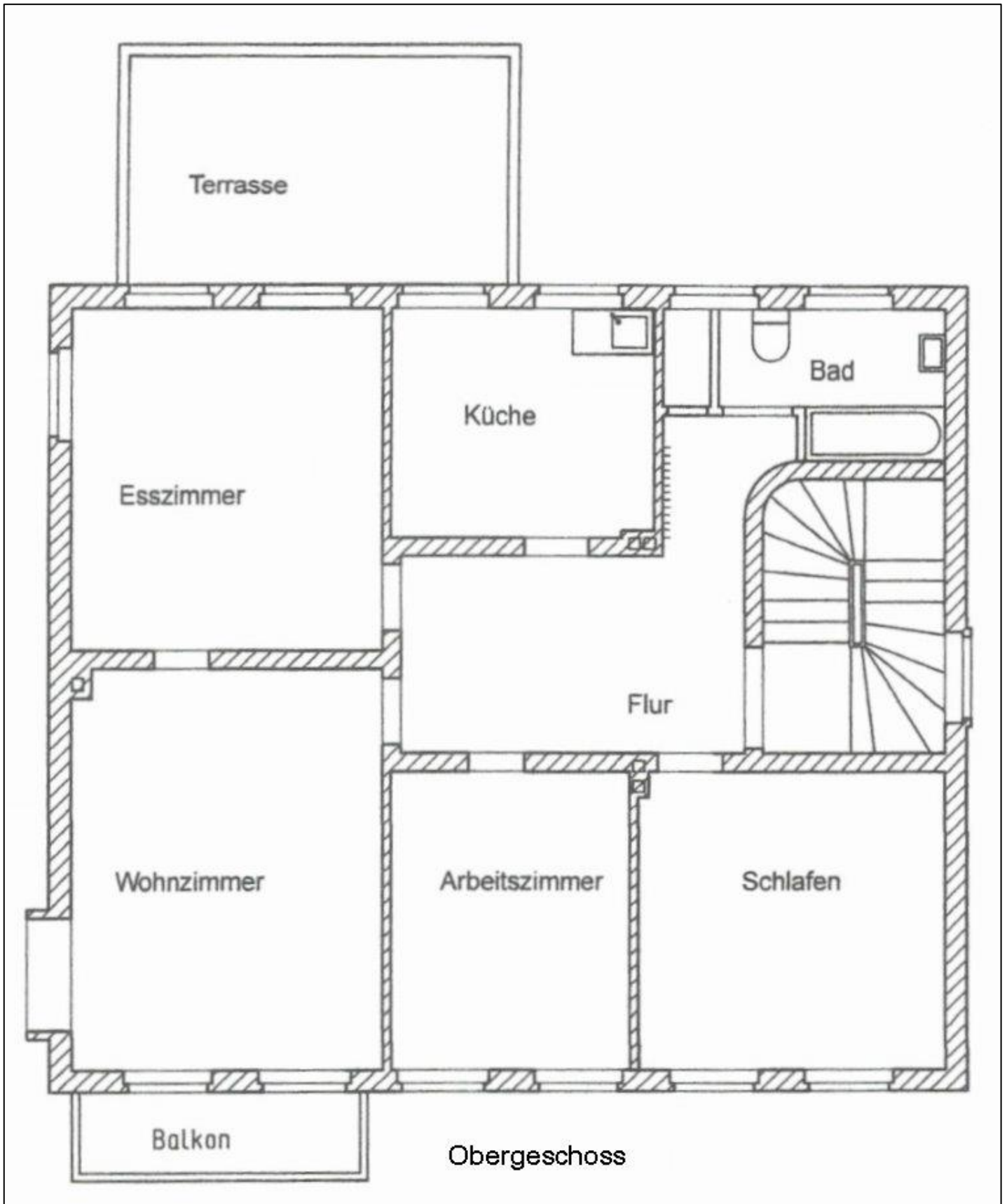


IMMOBILIEN
45219 E.-Kettwig
Tel. 02054/970447

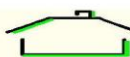
FRIEDRICH HERKENDELL

Herkendell 9

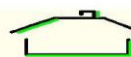
Tel. 0201 / 780447



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



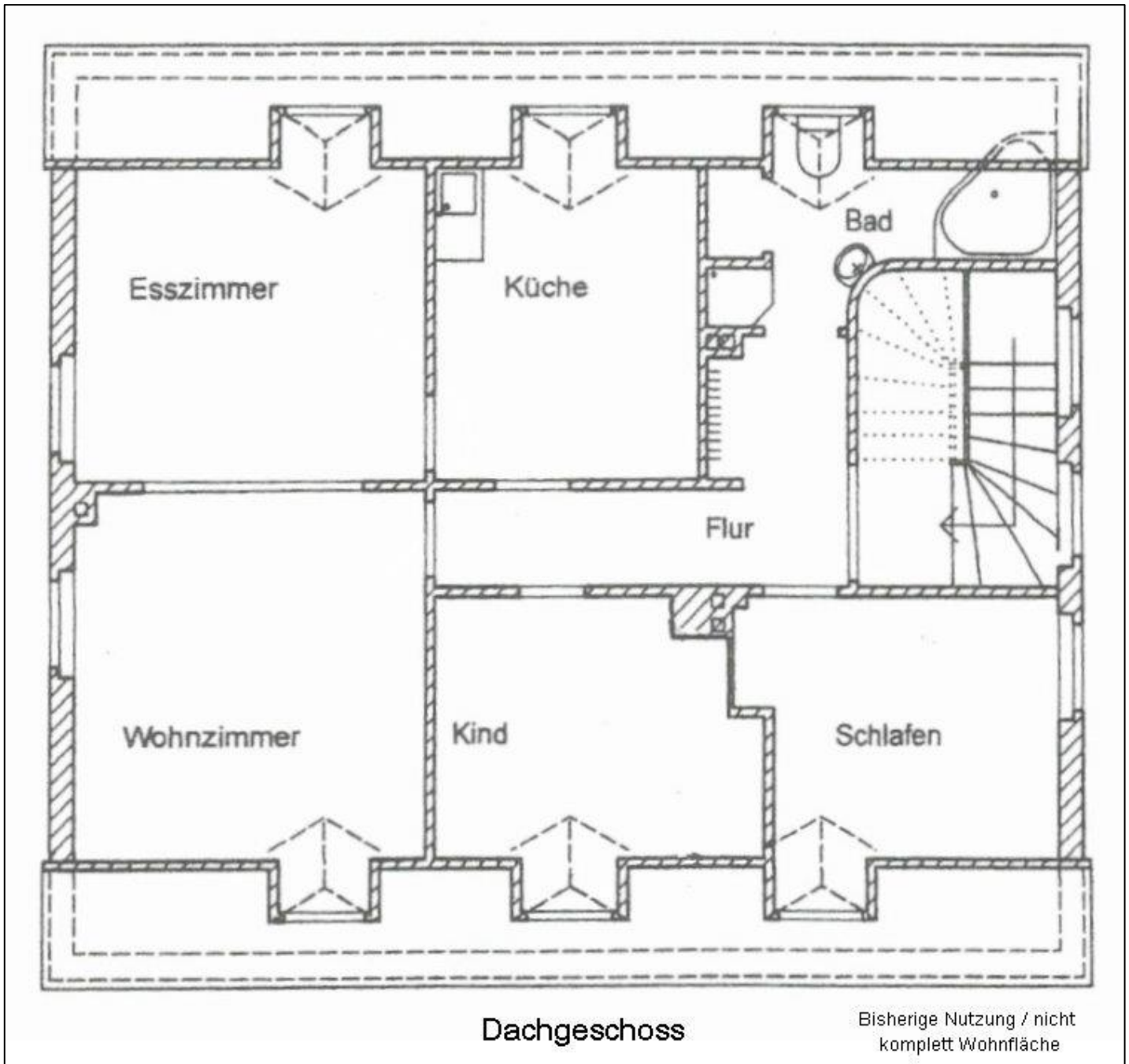
**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



Dachgeschoss

Bisherige Nutzung / nicht
komplett Wohnfläche

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