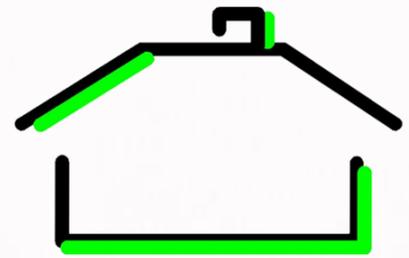


FRIEDRICH HERKENDELL



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

Zweifamilienhaus in 45259 Essen-Heisingen

Sehr geehrter Interessent,

wir freuen uns, Ihnen dieses schöne Zweifamilienhaus in Heisingen 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	Zweifamilienhaus
Wohnfläche	Die zu Wohnzwecken genutzte Fläche beträgt inkl. Terrassenanteil ca. 182. (nach DIN evtl. abweichend) Eine amtliche Wohnflächenberechnung, die die aktuelle Raumnutzung wiedergibt, liegt uns noch nicht vor. Daher können wir für die Angaben keine Gewähr übernehmen.
Raumanzahl	6 Räume
Baujahr	ca. 1958
Grundstück	ca. 767 m ²



Lage

Ortsteil	Heisingen zählt zu den beliebtesten Essener Ortsteilen. Die gute Stadtteil-Infrastruktur, ein angenehmes Umfeld, der nahegelegene Baldeneysee sowie die ländlich Umgebung versprechen Ihnen eine angenehme Lebensqualität. Kurze Wege für tägliche Erledigungen garantiert der reizvolle und lebendige Ortskern mit sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten. Ärzte, Apotheke, Friseure, Reinigung, Restaurants, etc. – alles können Sie fußläufig erreichen.
----------	--

Ausstattung

Heizung	Öl-Zentralheizung
Warmwasservers.	Elektro-Durchlauferhitzer
Rollläden	manuell betriebene Rollläden in Erd- und Dachgeschoss
Fußböden	überwiegend Parkettböden

Garten	Vom Wohnzimmer und der Küche aus gelangt man über die Terrasse in den hinter dem Haus liegenden Garten mit großer Rasenfläche und leichtem Baumbestand.
Keller	Das Haus ist teilweise unterkellert.
Garage	Einzelgarage am Haus



Raumaufteilung

Erdgeschoss	35,5 m ² Wohnzimmer
	10,0 m ² Küche
	8,0 m ² Diele
	7,0 m ² Badezimmer
	15,0 m ² Schlafzimmer
	16,0 m ² Kinderzimmer
	12,5 m ² Terrasse (25% x 14,0 m x 3,5 m)
Dachgeschoss	3,0 m ² Terrasse (25% 5,0 m x 2,4 m)
	24,5 m ² Wohnzimmer
	8,5 m ² Küche
	8,0 m ² Diele
	4,0 m ² Badezimmer
	2,0 m ² WC
	13,0 m ² Schlafzimmer
Spitzboden	18,5 m ² Trockenboden
	1,5 m ² Balkon (25% x 6 m ²)
	Flur
	Zimmer 1
	Zimmer 2

Hinweis abzüglich 3% Putz
 Die Flächenangaben wurden aus den Grundrisszeichnungen entnommen und sind insbesondere im Dachgeschoß grob geschätzt.

Bitte beachten Sie, dass die Bilder, welche die Raumaufteilung wiedergeben, unter Umständen größer wirken können.

Nebenkosten, Zustand, Energieausweis

Nebenkosten	Wohngebäudeversicherung 421,95 € pro Jahr (2017) Die Grundbesitzabgaben betragen derzeit jährlich € 1.531,37.
Energieausweis	Energieausweistyp: Verbrauchsausweis Energieträger: Öl Baujahr des Hauses: 1958 Energieverbrauchskennwert: 144,7 kWh/(m ² a) Energieeffizienzklasse: E

Angebotsbedingungen

Übergabetermin	Die Übergabe des Hauses kann kurzfristig erfolgen. Die Mieter der Dachgeschosswohnung suchen bereits eine neue Wohnung. Die Mieter im Erdgeschoss haben den Mietvertrag zum 31.5. gekündigt.
Angebotspreis	€ zzgl. 3,57% Courtage inkl. MwSt. Dieser Preis enthält, wie bei uns üblich, keine Verkäufercourtage.
Besichtigungen	Gerne stellen wir Ihnen das Haus 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.

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



Erdgeschoss



Erdgeschoss



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**





E
G



Dachgeschoss



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



Dachgeschoss



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



Dachgeschoss



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



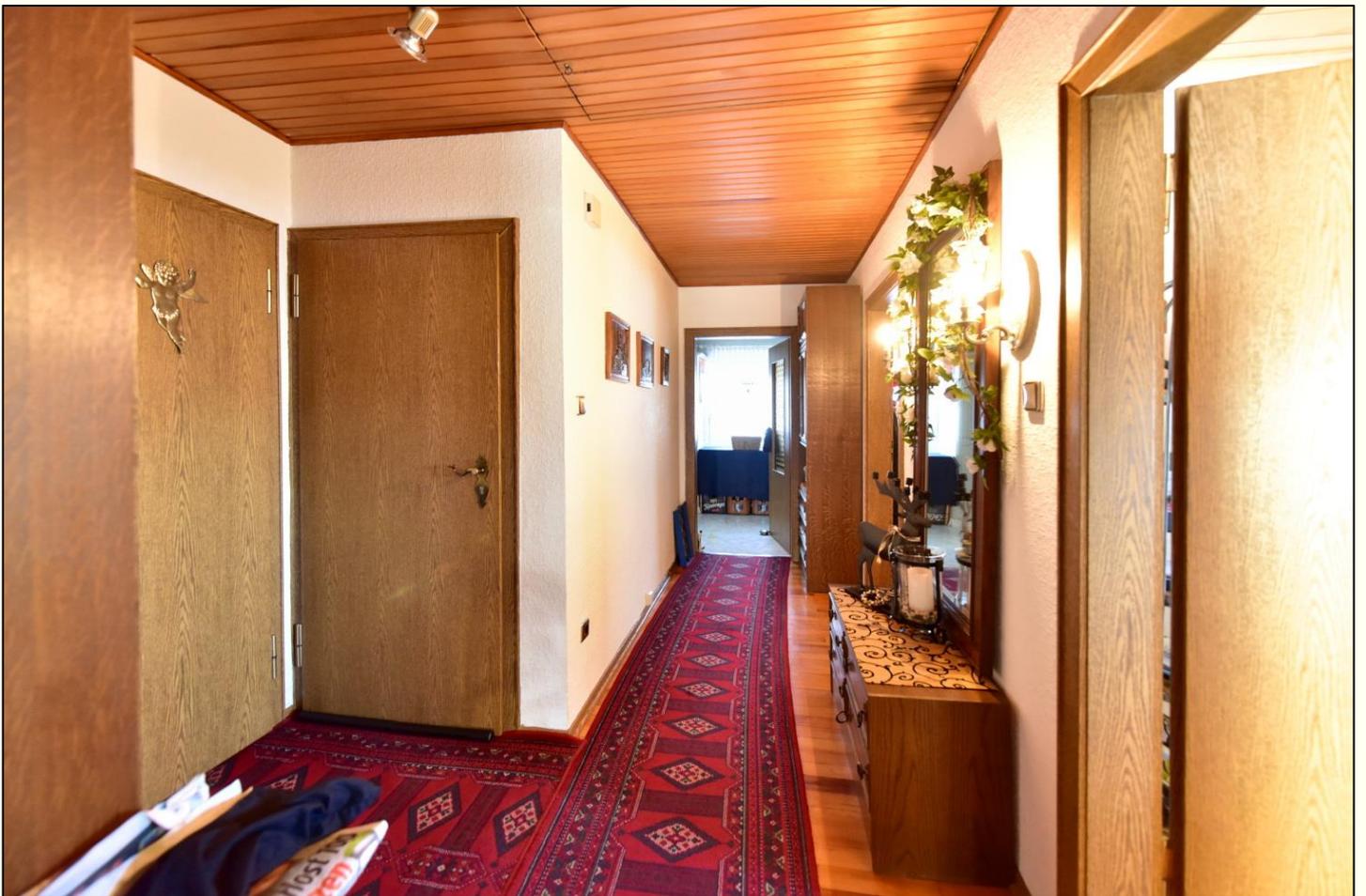
**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



Dachgeschoss



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



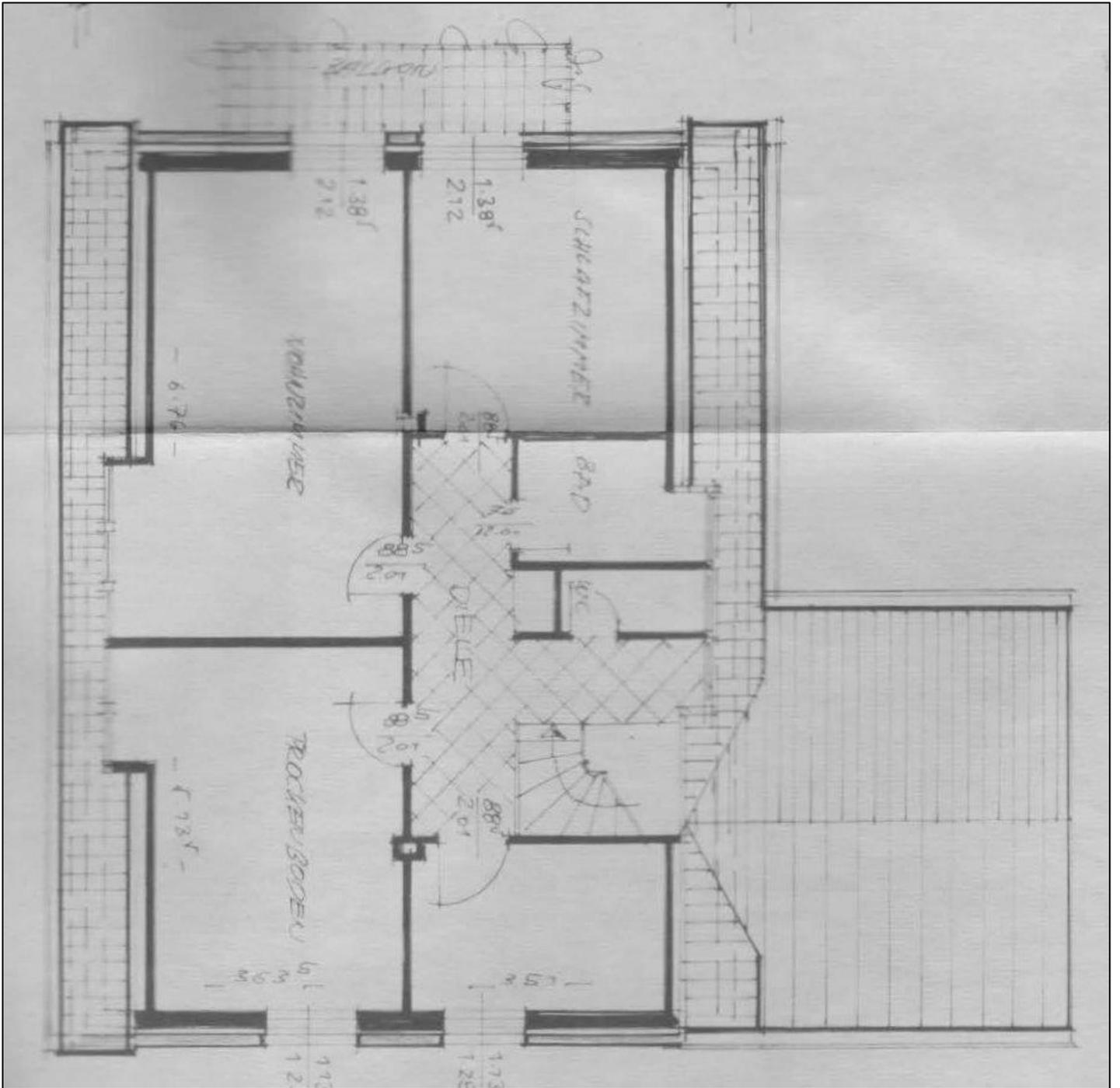
**FRIEDRICH
HERKENDELL**

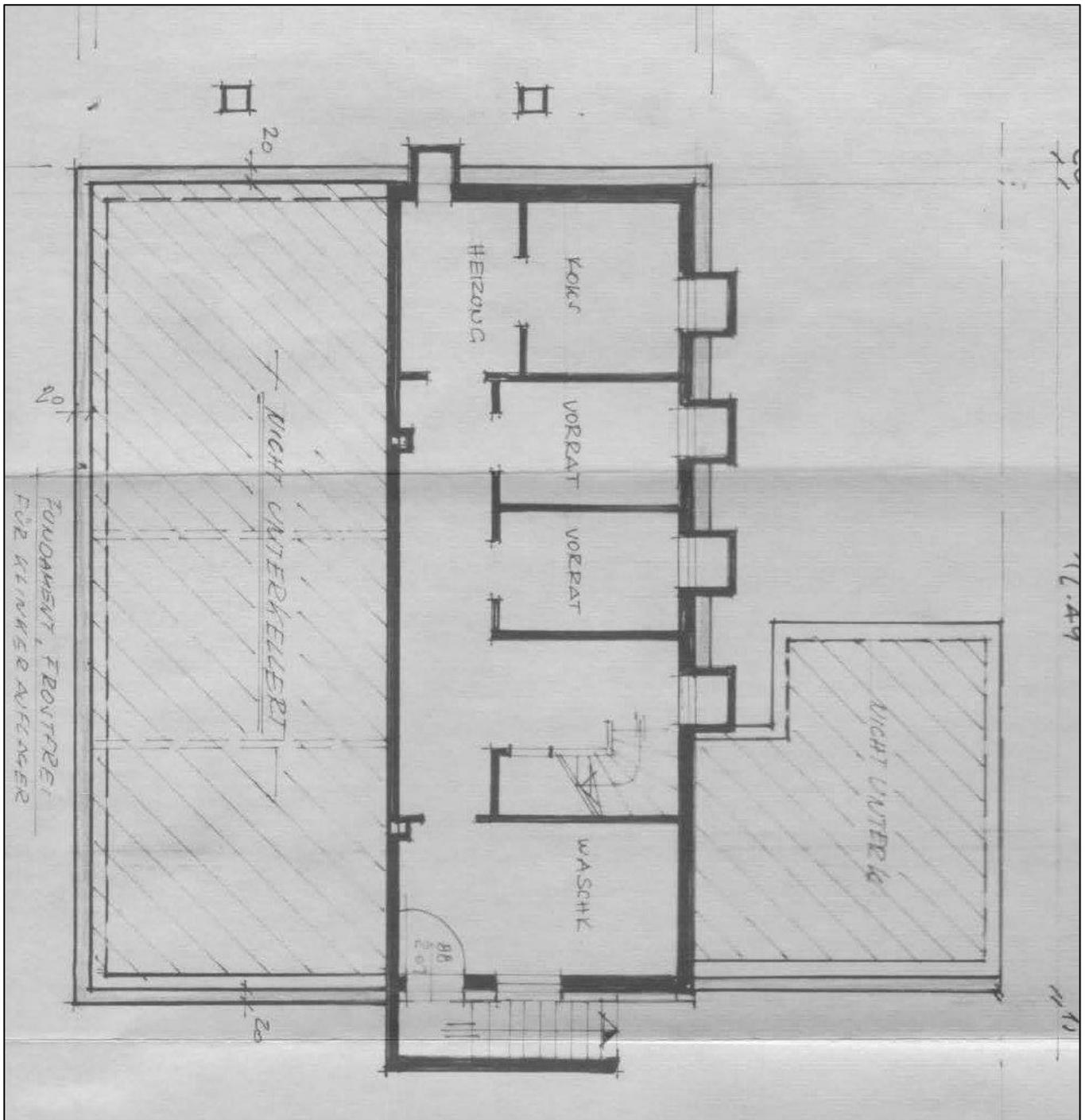


D
G

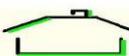


Spitzboden





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



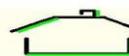
**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**

