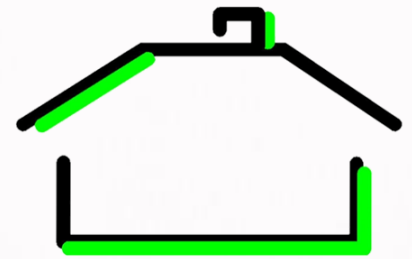


# *FRIEDRICH HERKENDELL*



## 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

### Reihenhaus in 45307 Essen-Steele

Sehr geehrter Interessent,

wir freuen uns, Ihnen dieses schöne Einfamilienhaus in Stelle 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
Wohnfläche	Die zu Wohnzwecken genutzte Fläche beträgt lt. Eigentümer ca. 84 m <sup>2</sup> inkl. Spitzboden zzgl. Terrassenanteil (nach DIN evtl. abweichend).
Raumanzahl	3,5 Räume
Baujahr	ca. 1956
Grundstück	ca. 197 m <sup>2</sup>

## Lage

Wohnlage	Das Haus liegt in einer ruhigen Stichstraße. Zum nahe gelagerten S-Bahnhof Essen-Steele und zur Ortsmitte sind es wenige Fußminuten. Die Auffahrt zur A40 ist nur 1,7 km entfernt.
----------	--

## Ausstattung

Heizung	Gas-Zentralheizung
Warmwasservers.	durch die Zentralheizung
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Anbau von 2002, übrige Fenster ca. 10 Jahre alt) Dachkuppel von 2015 ein Dachflächenfenster mit Holzrahmen
Rollläden	elektrisch betriebene Rollläden in Schlaf- und Badezimmer
TV	Satellitenschüssel, Kabelfernsehen möglich
Fußböden	Cotto Fliesen und Holzdielenböden
Kamin	Kaminofen noch in Betrieb
Terrasse	Sonnenterrasse zur Gartenseite in Westausrichtung
Markise	elektrisch betriebene Sonnenmarkise
Sonstiges	Alarmanlage

## Raumaufteilung

Erdgeschoss	15,7 m <sup>2</sup> Wohnzimmer
	14,4 m <sup>2</sup> Küche mit Essplatz
	7,0 m <sup>2</sup> Diele
	6,0 m <sup>2</sup> Badezimmer
	10,0 m <sup>2</sup> Terrasse (50% x 20 m <sup>2</sup> )
Obergeschoss	3,0 m <sup>2</sup> Flur
	1,6 m <sup>2</sup> WC
	14,8 m <sup>2</sup> Schlafzimmer
	9,5 m <sup>2</sup> Arbeitszimmer
Spitzboden	12,0 m <sup>2</sup> Zimmer (23,5 m <sup>2</sup> Grundfläche)

Kellergeschoss	6,5 m <sup>2</sup> Flur 3,4 m <sup>2</sup> Kellerraum 8,8 m <sup>2</sup> Werkstatt 8,2 m <sup>2</sup> Waschküche / Heizung
Hinweis	Die Raumgrößen wurden vor Ort ermittelt. Hierbei handelt es sich um Circa-Angaben, für die wir keine Gewähr übernehmen können. Eine Wohnflächenberechnung, die die aktuelle Raumnutzung inkl. Spitzboden und die baurechtlichen Genehmigungen wiedergeben, liegt uns nicht vor. Bitte beachten Sie, dass die Bilder, welche die Raumaufteilung wiedergeben, unter Umständen größer wirken können.

### **Nebenkosten, Zustand, Energieausweis**

Modernisierungen	Außenisolierung 2012, Anbau von 2002, Elektrounterverteilung und Elektroleitungen 2002 nahezu vollständig modernisiert, Wasserleitungen 2002 ausgetauscht inkl. neuem Bad, Außenanlagen 2009-2013 neu gestaltet. Der Dachbodenumbau wurde bereits begonnen.
Energieausweis	Energieausweistyp: Verbrauchsausweis      Energieträger: Gas Baujahr des Hauses: 1956      Energieverbrauchskennwert: 40,28 kWh/(m <sup>2</sup> a)      Energieeffizienzklasse: A

### **Angebotsbedingungen**

Übergabetermin	nach Absprache, auch kurzfristig möglich
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

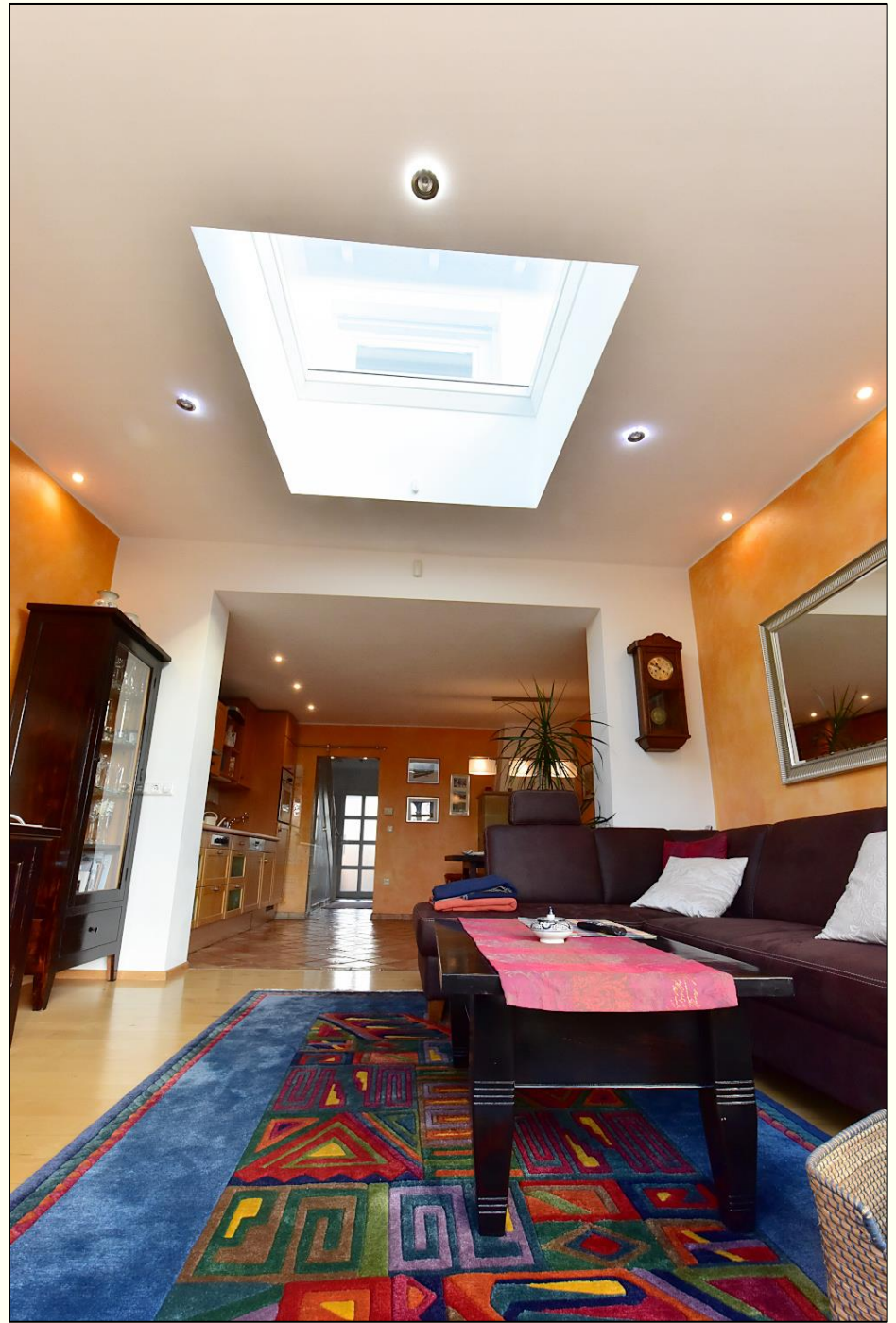
Ihre Alexandra Haneke



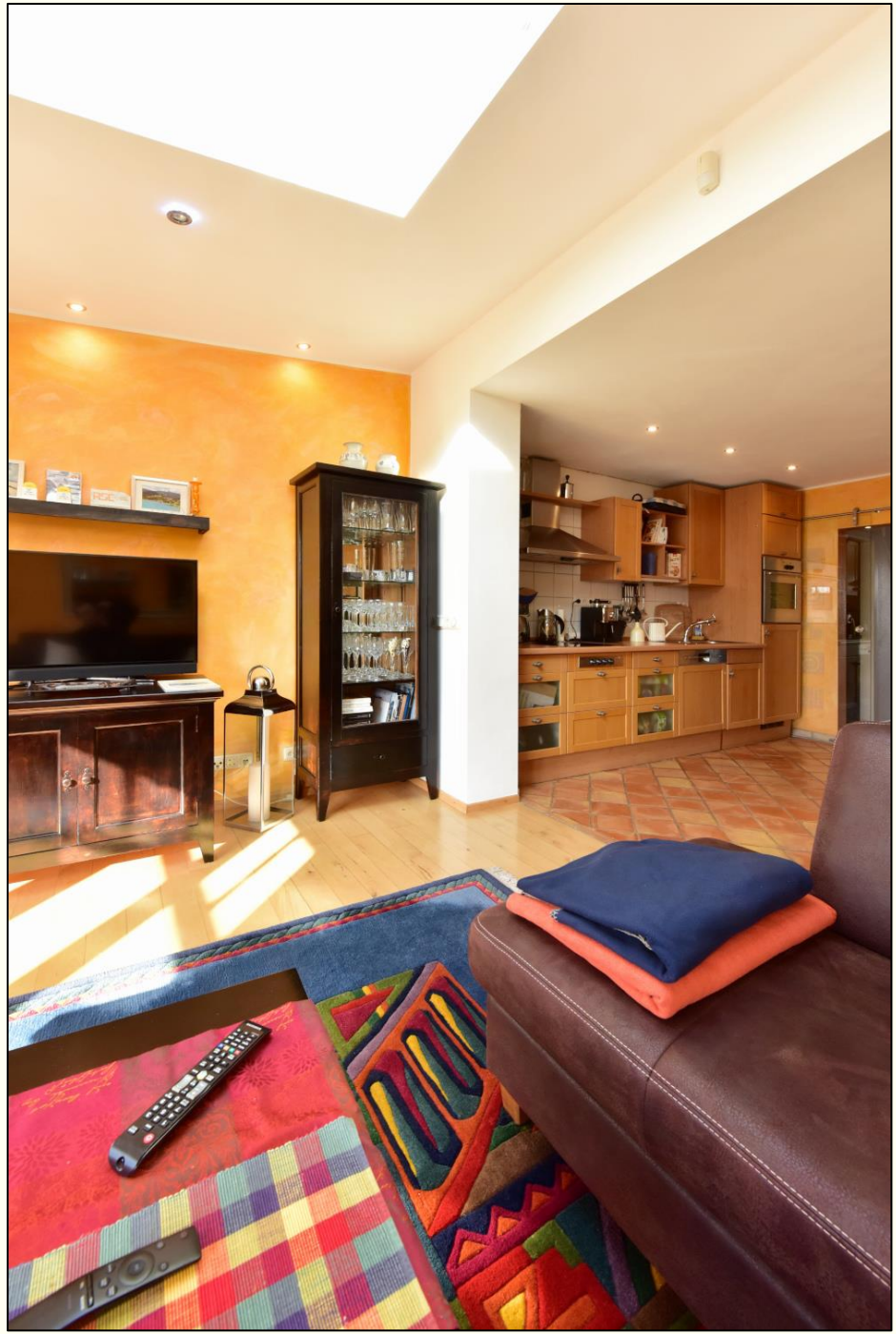










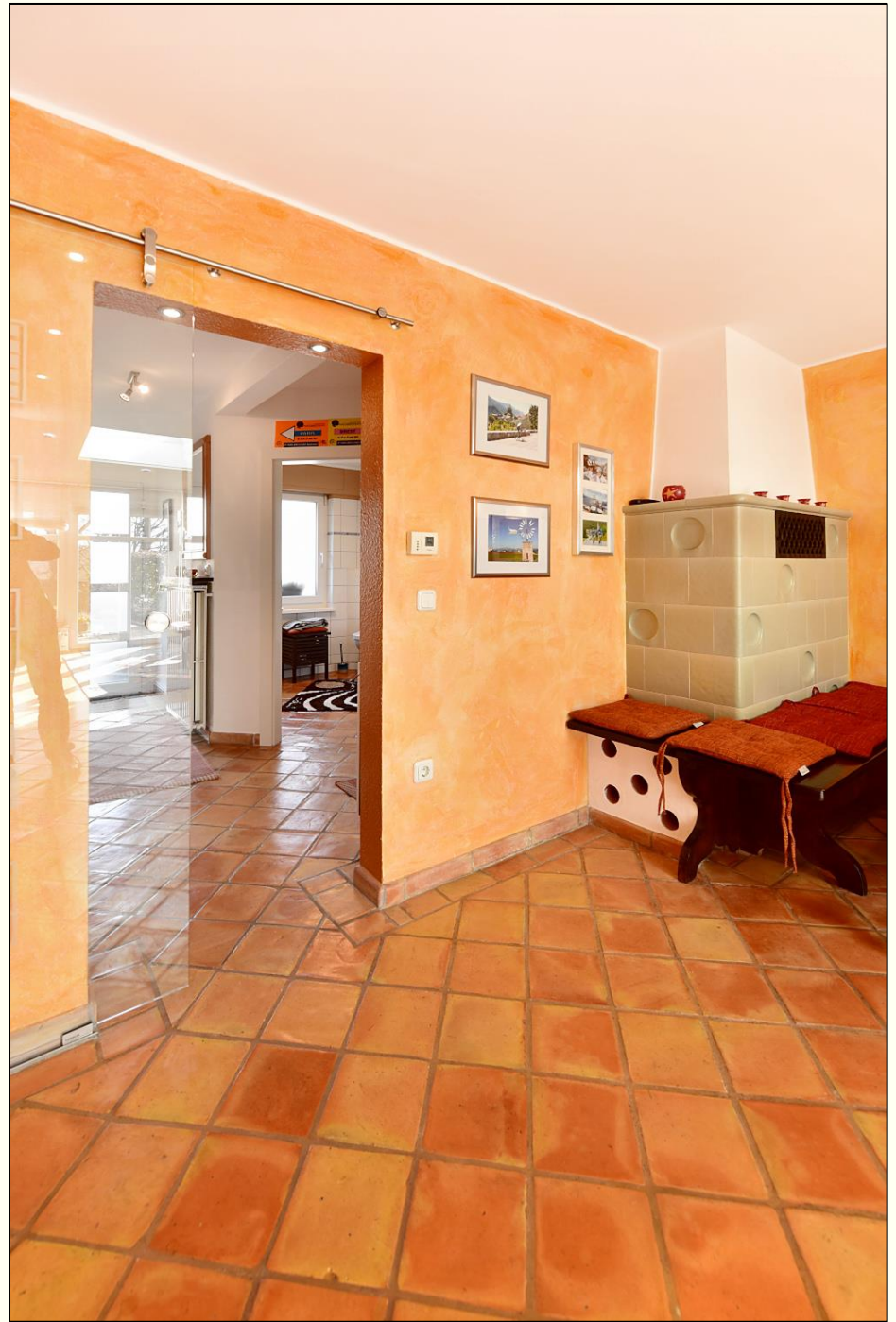








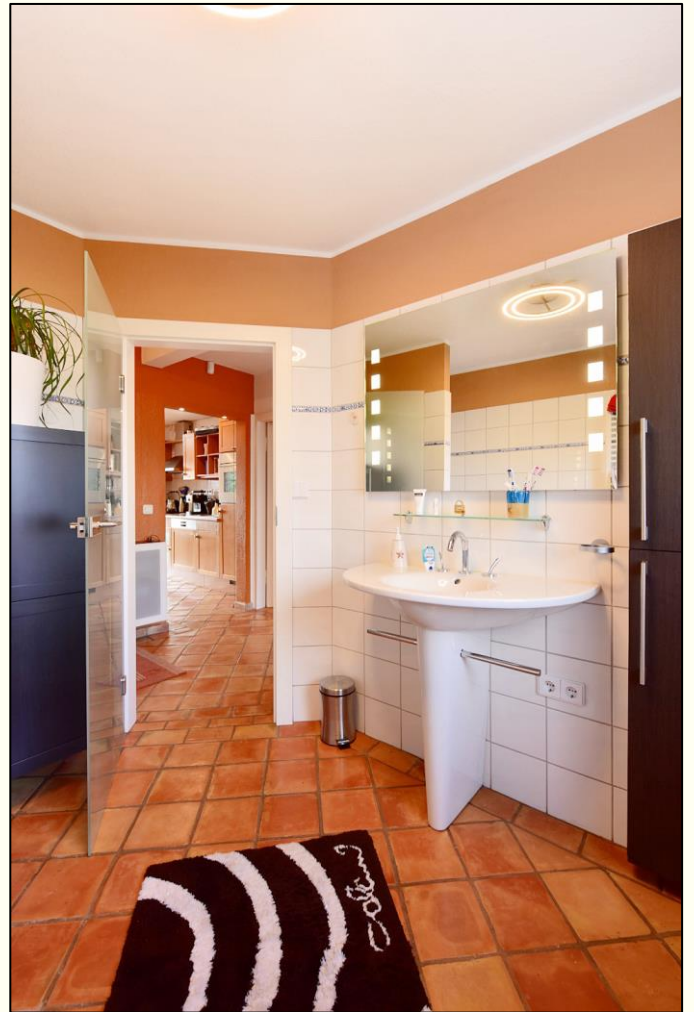






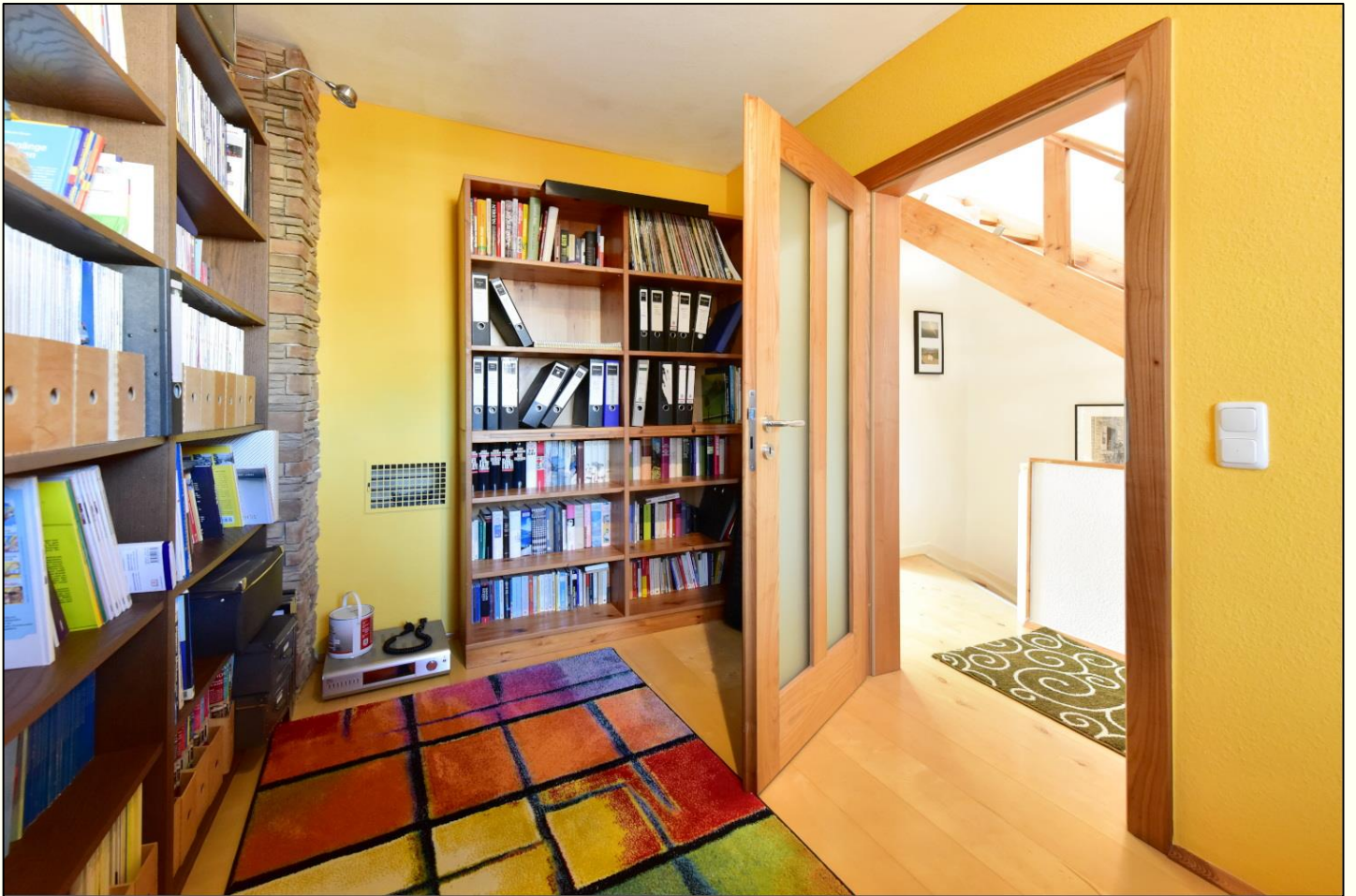




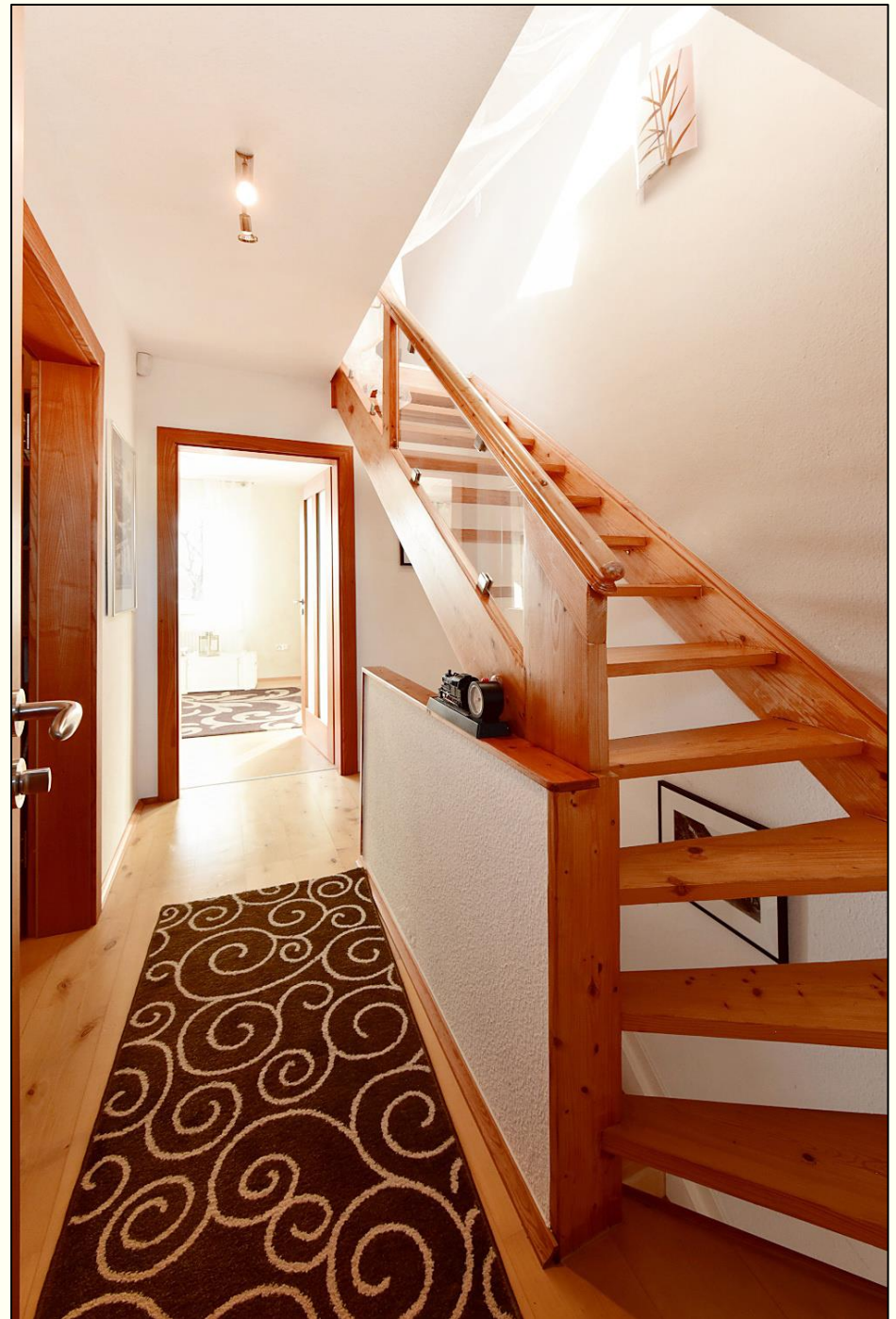














**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**











