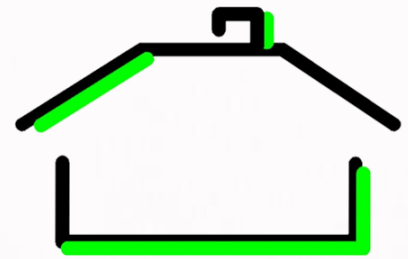


# *FRIEDRICH HERKENDELL*



## 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

### Mietwohnung in 45219 Essen-Kettwig

Sehr geehrter Interessent,

wir freuen uns, Ihnen diese schöne Mietwohnung in Kettwig 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.



## Objektbeschreibung

In einer ruhigen Seitenstraße auf dem Kettwiger Schmachtenberg ist in einer gewachsenen Wohngegend im Jahr 2015 ein Wohnhaus mit nur fünf Wohnungen fertiggestellt worden. Das freistehende Haus verfügt über einen Aufzug in alle Stockwerke inkl. Keller, und bei den Zugängen zum Haus ist ebenfalls auf Barrierefreiheit geachtet worden - wie auch bei der hochwertigen Badausstattung in jeder der Wohnungen. Lichtdurchflutete, hohe Räume (Deckenhöhe: 2,50 m) und ein toller Blick ins Ruhrtal verleihen dieser Wohnung einen besonderen Charakter.

Das Gebäude verfügt über eine Erdwärmepumpe, somit sind die Bewohner in Bezug auf ihre Heizkosten von zukünftigen Preisschwankungen bei Öl oder Gas unabhängig. Alle Gemeinschaftsflächen im Haus werden bewirtschaftet, die Kosten hierfür sind in den Nebenkosten enthalten. Ein gemeinschaftlicher, ebenerdig zu erreichender Fahrradkeller rundet die hausinterne Infrastruktur ab.

Alle Versorgungsanschlüsse für Multimedia-Empfang sind im Haus vorinstalliert: Satellitenfernsehen, Kabelfernsehen, Telefon. Zur Wohnung kann ein auf dem Grundstück befindlicher PKW-Stellplatz angemietet werden.

## Ausstattung

Beim Bau der Wohnung wurde auf hochwertige Ausstattung Wert gelegt. In den Schlafzimmern wurde Parkettboden gelegt, der übrige Wohnbereich ist mit hochwertigen Steinzeug-Fußböden ausgestattet. Die Sanitärbereiche sind hell gefliest und mit zeitloser Keramik eines namhaften Herstellers versehen.

Alle Räume werden über eine Fußbodenheizung erwärmt (Winter) bzw. gekühlt (Sommer). Auch die Elektrik trägt zur absolut gehobenen Wohnqualität bei, hierzu gehören elektrische Rollläden ebenso wie eine hohe Anzahl von Steckdosen und LAN-Anschlüssen in den Zimmern. Auch an der Sicherheit wurde nicht gespart: alle Fenster (3fach-Verglasung) sind von innen abschließbar, die Wohnungstür erfüllt moderne Sicherheitsstandards.

Die Wohnung ist ca. 120 qm groß und enthält drei Schlafzimmer, einen großen Wohn-/ Essbereich, eine zum Wohn/ Essbereich hin offene Küche, ein großes Tageslichtbad, ein Duschbad sowie einen großen, überdachten Balkon. Die Miete beträgt 1350,00 EUR/Monat zzgl. 350,00 EUR/ Monat an Nebenkostenvorauszahlung.

## Lage

Der südwestlichste Essener Stadtteil Kettwig ist als Wohnort besonders bei jungen Familien, aber auch bei Senioren äußerst beliebt. Dies liegt vor allem an der hervorragenden Infrastruktur, die die ehemals eigenständige Kleinstadt (ca. 18.000 Einwohner) zu bieten hat: In Kettwig gibt es ein großes Angebot an Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen, von denen sich einige in unmittelbarer Nähe des angebotenen Objektes befinden (ca. 10 Min. Fußweg). Die malerische Kettwiger



Altstadt ist in wenigen Minuten per Auto, Fahrrad oder zu Fuß erreichbar. Auch die verkehrstechnische Anbindung lässt keine Wünsche offen: Die S-Bahnlinie 6, eine direkte Verbindung zwischen Essen und Düsseldorf, hält auf ca. der Hälfte dieser Strecke am Bahnhof Kettwig, der fußläufig in knapp 10 Minuten von der Wohnung aus zu erreichen ist. Mit dem Auto ist das Kreuz Breitseheid (10 min.) und der Flughafen Düsseldorf (20 min.) in unmittelbarer Nähe.

Hervorragende Einkaufsmöglichkeiten und eine sehr große Anzahl an Restaurants aller Kategorien runden das Kettwiger Angebot ab. Die Lage an der Ruhr und die vielen Sportmöglichkeiten sorgen für eine hohe Wohn- und Lebensqualität, bei der sich die unmittelbare Nähe zu den Metropolen mit der Lage „im Grünen“ vereint.



### Angebotsbedingungen

Übergabetermin	nach Absprache, voraussichtlich ab 1.7. möglich
Angebotspreis	€ 1.350 + Nebenkosten + 2 Monatskaltmieten Kaution
Besichtigungen	wenn es die Situation wieder erlaubt
Energieausweis	Energieausweistyp: Bedarfsausweis      Energieträger: Strom Baujahr des Hauses: 2015      Energiebedarf: 21 kWh/(m <sup>2</sup> a) Energieeffizienzklasse: A+
Hinweis	Dieses Exposé beinhaltet nur die ersten Eckdaten, wie sie uns vom Anbieter mitgeteilt wurden und soll der Vorabinformation dienen.

Das Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Weitere Einzelheiten entnehmen Sie bitte den beigefügten Anlagen. Vorstehende Ausführungen beruhen auf den Angaben des Vermieters. 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





*Wohnzimmer*





*Küche*



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



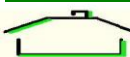
**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



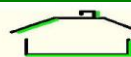
*Schlafzimmer*



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



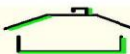
**FRIEDRICH  
HERKENDELL**











**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



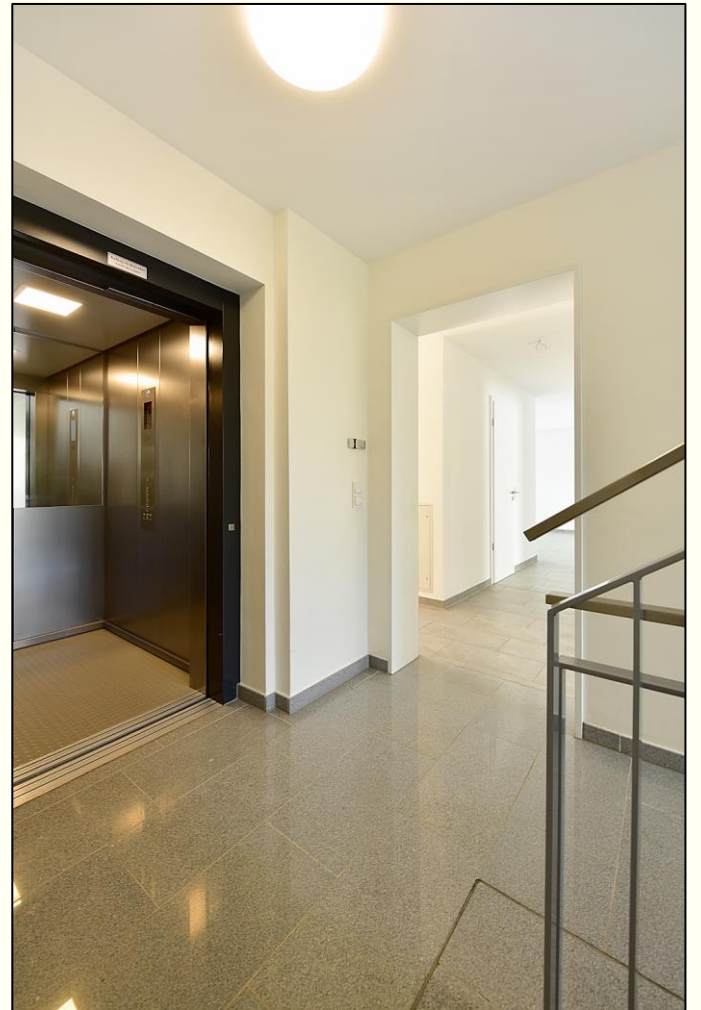
**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**











**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**

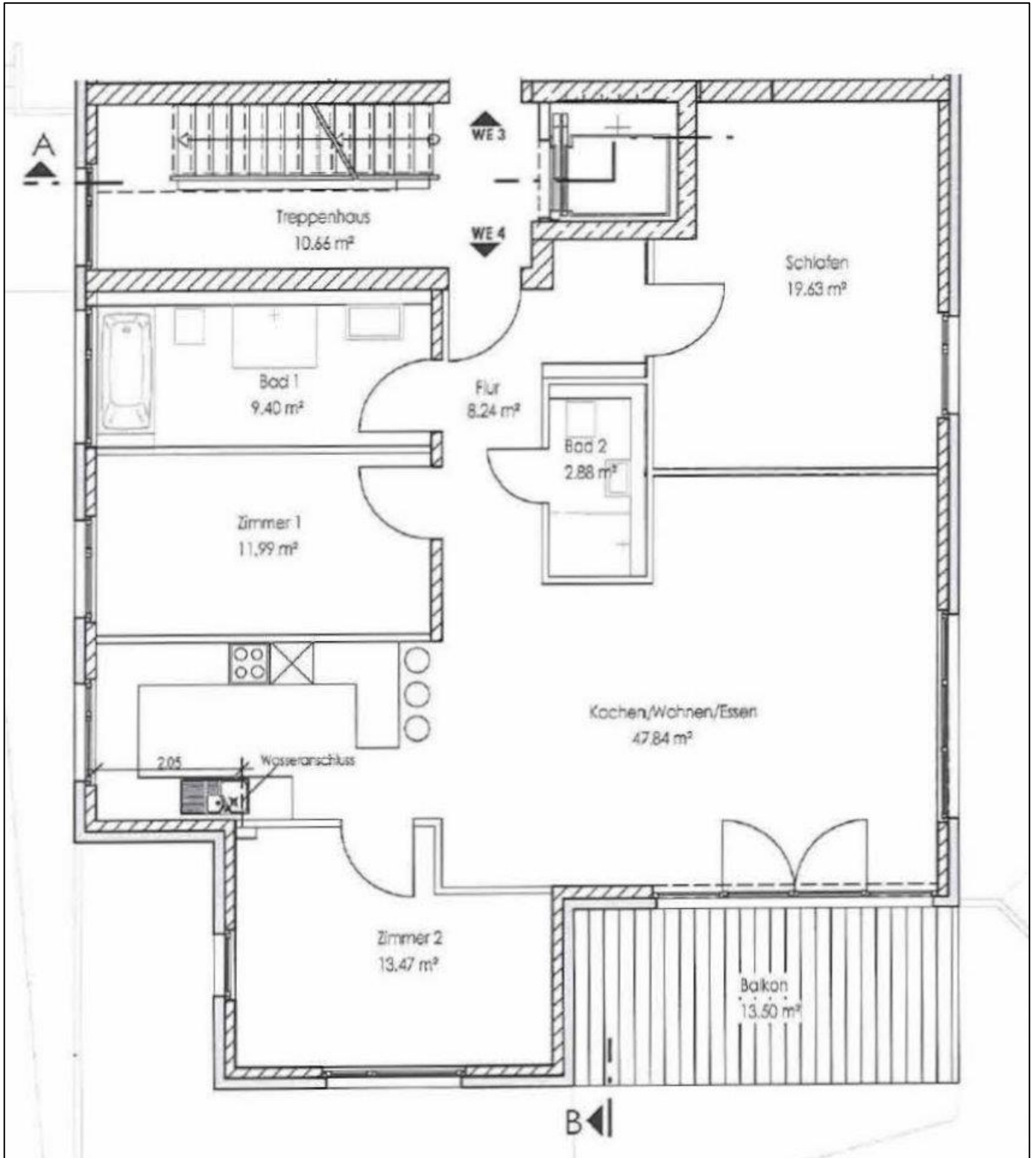


**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**





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