

# *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

### Einfamilienhaus in 45219 Essen-Kettwig

Sehr geehrter Interessent,

wir freuen uns, Ihnen dieses schöne Einfamilienhaus 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 das Haus bei einer Besichtigung genauer vor.



## Objektdaten

Objekttyp	Einfamilienhaus
Wohnfläche	Die zu Wohnzwecken genutzte Fläche beträgt ca. 200 m <sup>2</sup> inkl. Wintergarten sowie Terrassen- und Balkonanteilen (nach DIN evtl. abweichend).
Raumanzahl	4,5 Räume
Baujahr	ca. 1967
Grundstück	ca. 1039 m <sup>2</sup>

## Lage

Ortsteil

Die Laupendahler Höhe liegt zwischen Heiligenhaus-Isenbügel und Essen-Kettwig oberhalb des Ruhrtals und inmitten von Wiesen, Feldern und Wäldern.

In den letzten Jahren wurden in dieser beliebten Wohnlage eine ganze Anzahl hochwertiger Einfamilienhäuser errichtet. Dies führte zu einer Verjüngung und Aufwertung des Ortsteils unter Beibehaltung des dörflichen Charakters.

Für die Kinder gibt es einen Kindergarten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich in Kettwig und Heiligenhaus. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, auch über den täglichen Bedarf hinaus, findet man in Kettwig und in vor der Brücke.

Hier liegt auch der S-Bahnhof Stausee, den man mit dem Bus oder dem PKW in ca. 5 Minuten erreichen kann.

Der Ortsteil bietet hohe Wohn- und Lebensqualität. Ein Spaziergang, vielleicht mit dem Hund, beginnt ab der Haustüre. Lieben Sie oder Ihre Kinder möglicherweise sogar das Reiten, es gibt Reiterhöfe in unmittelbarer Nähe.

Begeistern Sie Fahrräder, machen Sie sich sogleich auf den Weg. Der Panoramaradweg zwischen Mika's Eisbox und Wülfrath ist unmittelbar zu erreichen. Und in Kettwig gibt es attraktive Sportvereine mit umfänglichen Programmen.

Spielen Sie Golf? Die überaus beliebten Golfplätze in Oefte und Hösel mögen Ihnen bereits bekannt sein.

## Ausstattung

Heizung	Öl-Zentralheizung
Warmwasservers.	Elektro-Durchlauferhitzer
Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung
Rollläden	teilweise elektrisch betriebene Rollläden
Fußböden	komplett Parkettböden, Marmor im Eingangsbereich

Kamin	Kaminofen im Wohnzimmer
Terrasse	mehrere großzügig angelegte Terrassen
Balkon	mit Fernsicht über die Laupendahler Höhe
Garten	Der Garten wurde in den letzten Jahren neu gestaltet.
Garage	Einzelgarage am Haus mit elektrisch betriebenem Rolltor
Stellplatz	3-4 PKW-Stellplätze vor dem Haus



## Raumaufteilung

Erdgeschoss	53,3 m <sup>2</sup>	Wohn-/Esszimmer
	17,6 m <sup>2</sup>	Wintergarten
	8,9 m <sup>2</sup>	Küche
	19,9 m <sup>2</sup>	Entrée
	5,0 m <sup>2</sup>	Flur
	10,5 m <sup>2</sup>	Badezimmer
	2,1 m <sup>2</sup>	Gäste-WC
	18,8 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer
	10,0 m <sup>2</sup>	Terrasse
	Dachgeschoss	8,0 m <sup>2</sup>
5,4 m <sup>2</sup>		Badezimmer
18,5 m <sup>2</sup>		Kinderzimmer
20,6 m <sup>2</sup>		Kinderzimmer
6,7 m <sup>2</sup>		Zimmer
	2,5 m <sup>2</sup>	Balkon (50% x ca. 5 m <sup>2</sup> )
Hinweis	Eine Wohnflächenberechnung, die die aktuelle Raumnutzung	

und die baurechtlichen Genehmigungen wiedergeben, liegt uns derzeit noch nicht vor.

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

## Angebotsbedingungen

Übergabetermin	nach Absprache, auch kurzfristig möglich
Angebotspreis	€ ..... zzgl. 3,48% Courtage inkl. MwSt. Dieser Preis enthält, wie bei uns üblich, keine Verkäufercourtage.
Besichtigungen	nach Absprache
Energieausweis	Energieausweistyp: Bedarfsausweis      Energieträger: Gas Baujahr des Hauses: 1967      Energiebedarf: 241,8 kWh/(m <sup>2</sup> a) Energieeffizienzklasse: G
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**

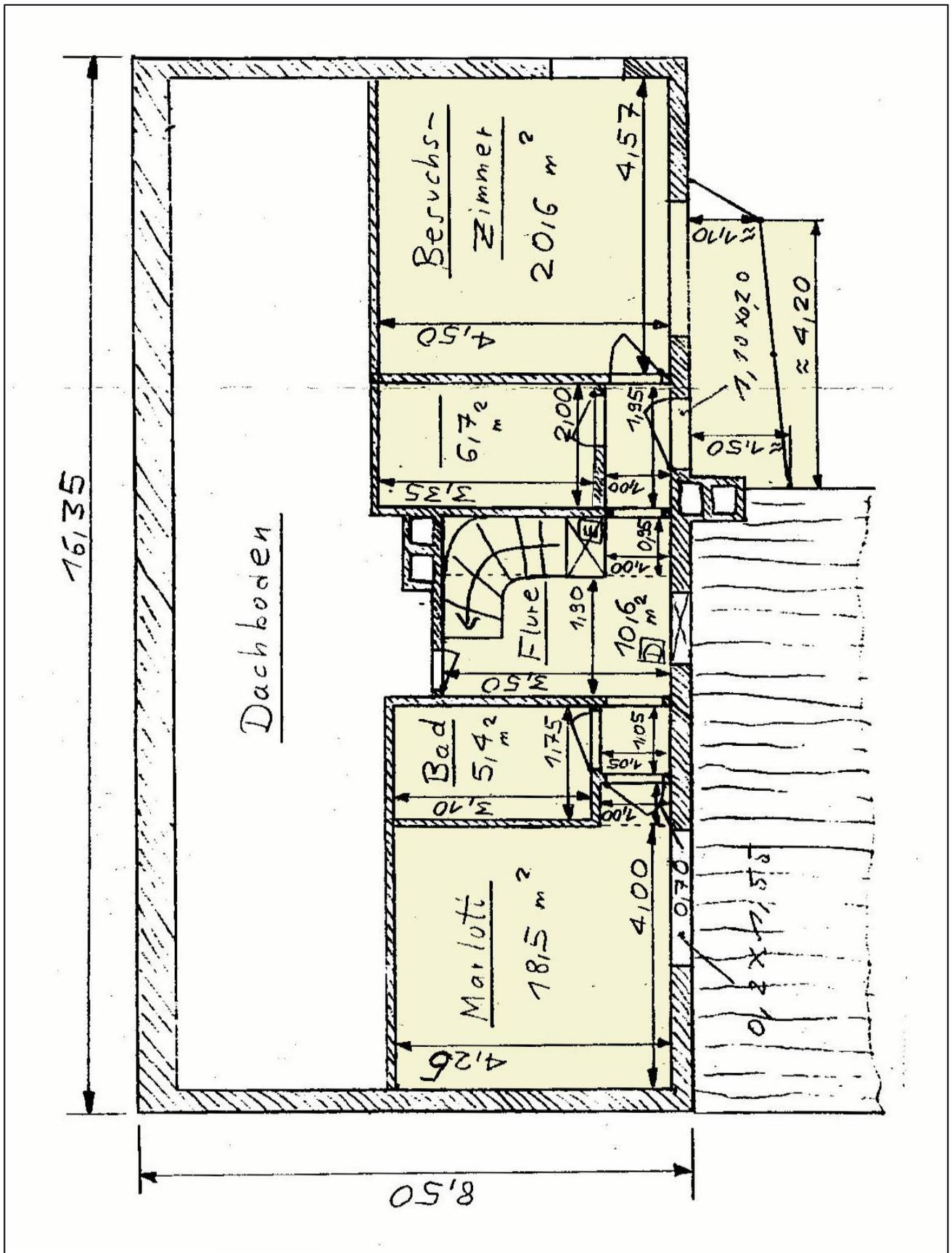


**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**





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