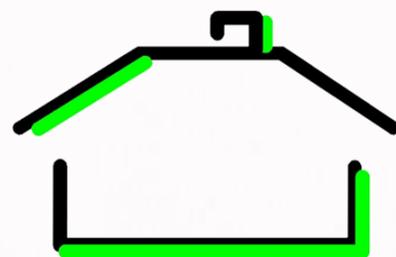


FRIEDRICH HERKENDELL



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 45239 Essen-Werden / Fischlaken

Sehr geehrter Interessent,

wir freuen uns, Ihnen diese schöne Maisonettewohnung in Werden 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.



Objektdaten

Objekttyp	Maisonette-Eigentumswohnung im Zweifamilienhaus
Wohnfläche	Die Wohnfläche beträgt ca. 130 m ² laut Eigentümeraufstellung.
Etage	Erdgeschoss, Untergeschoss
Raumanzahl	4 Räume
Baujahr	ca. 1981



Lage

Ortsteil

Werden zählt zu den beliebtesten Essener Ortsteilen. Die gute Stadtteil-Infrastruktur, ein angenehmes Umfeld, der nahegelegene Baldeneysee sowie die ländliche Umgebung versprechen Ihnen eine angenehme Lebensqualität.

Kurze Wege für tägliche Erledigungen garantiert der reizvolle und lebendige Ortskern mit sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten. Ärzte, Apotheken, Friseure, Reinigung, Restaurants, etc. – alles können Sie fußläufig erreichen.

Kindergarten, Grundschule und weiterführende Schulen befinden sich im unmittelbaren Umfeld. Auch zur Folkwang-Musikhochschule ist es nicht weit.

Der S-Bahnhof Essen-Werden bietet komfortable Verbindungen in Richtung Essen-Innenstadt sowie Ratingen, Düsseldorf, Flughafen und Köln.

Ausstattung

Heizung	Öl-Zentralheizung
Warmwasservers.	Elektronisch geregelte Durchlauferhitzer
Fenster	3-fach verglaste Holz/Alufenster der Firma Gaulhofer von 2009, Spitzenqualität aus Österreich
TV	VDSL + VoIP Anschluss SAT TV + DVBT Anschluss
Fußböden	Parkettböden
Küche	Weißer Einbauküche mit Siemensgeräten
Kamin	Kaminofen
Terrasse	Bankirai-Terrasse
Markise	elektrisch betriebene Sonnenmarkise mit Fernbedienung
Garten	Der ca. 120 m große gepflegte Garten weist einen herrlichen alten Baum- und Strauchbestand sowie Zierpflanzen auf.
Kellerraum	ja
Waschküche	Die Waschküche bietet Platz zum Aufstellen von Waschmaschine und Trockner.
Garage	Einzelgarage
Sonstiges	Gartenhäuschen

Raumaufteilung

Erdgeschoss	42,64 m ² Wohnzimmer 6,83 m ² Küche 10,84 m ² Diele 7,21 m ² Badezimmer 1,47 m ² Gäste-WC 13,84 m ² Büro 13,71 m ² Terrasse (50% x 27,41 m ²)
Sockelgeschoss	9,15 m ² Diele 3,07 m ² Duschbad 12,64 m ² Schlafzimmer 7,75 m ² Ankleidezimmer
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

Nebenkosten	Das Hausgeld beträgt derzeit monatlich € 275. Die Grundsteuer beträgt derzeit € 609,10 jährlich.
-------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------

Energieausweis Energieausweistyp: Verbrauchsausweis inkl.
Warmwasseraufbereitung Energieträger: Öl Baujahr des
Hauses: 1981 Energieverbrauchskennwert: 135,7 kWh/(m²a)

Angebotsbedingungen

Übergabetermin nach Absprache, auch kurzfristig möglich
Angebotspreis € 595.000 zzgl. 3,48% Courtage inkl. MwSt.
Dieser Preis enthält, wie bei uns üblich, keine
Verkäufercourtage.
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**



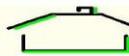
**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**

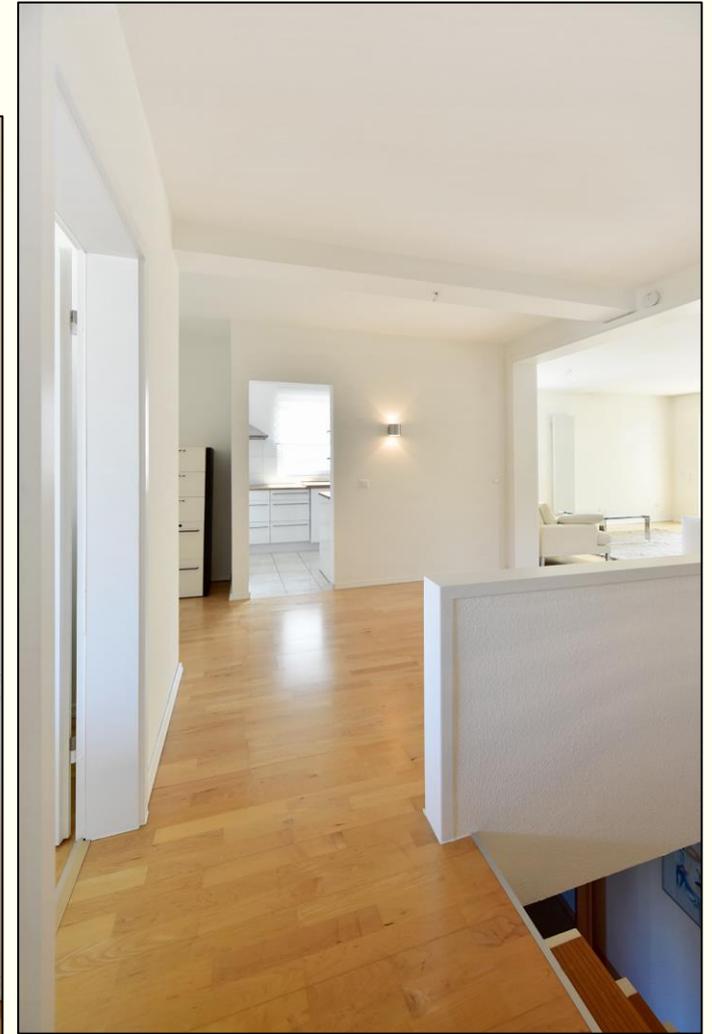


**FRIEDRICH
HERKENDELL**

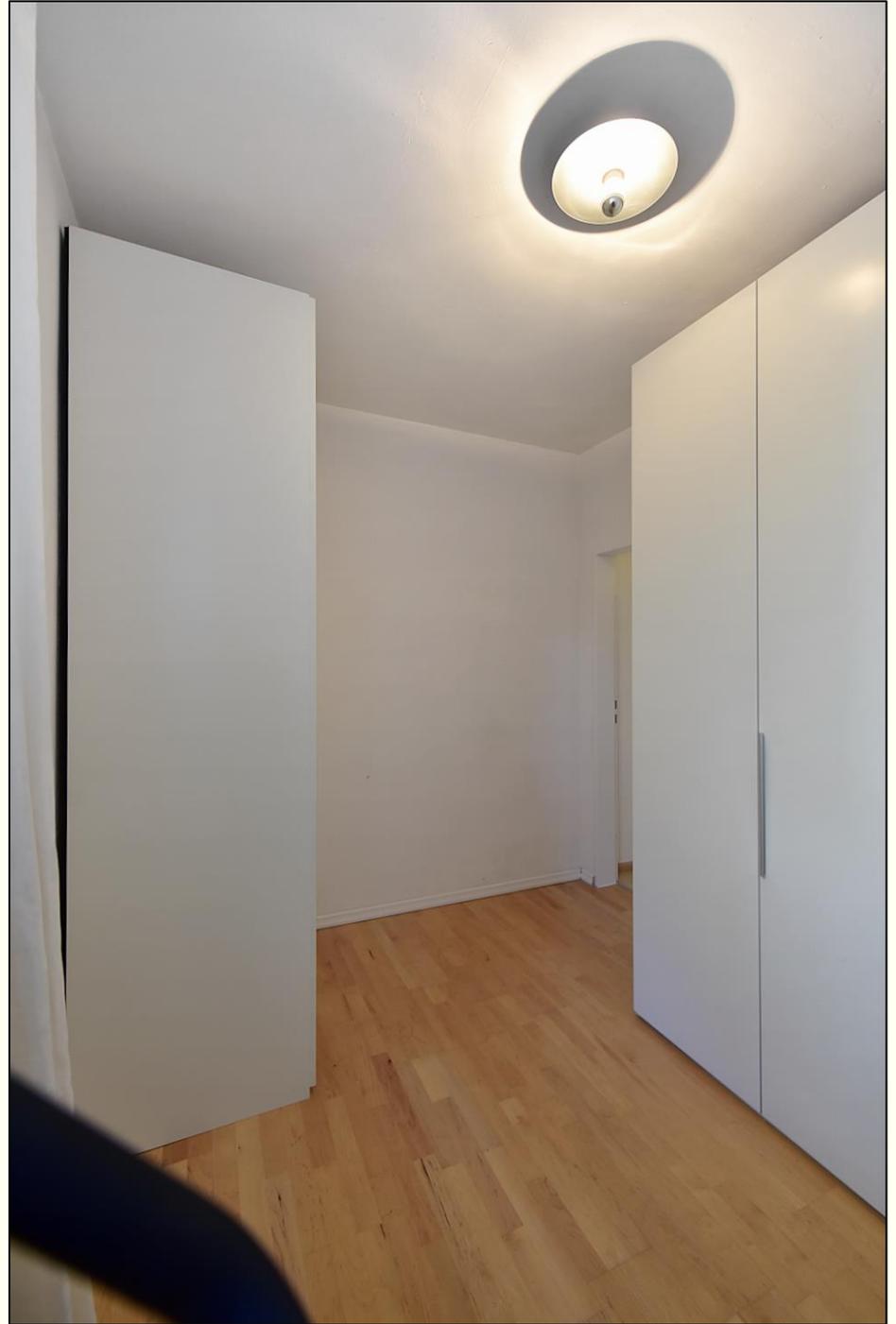
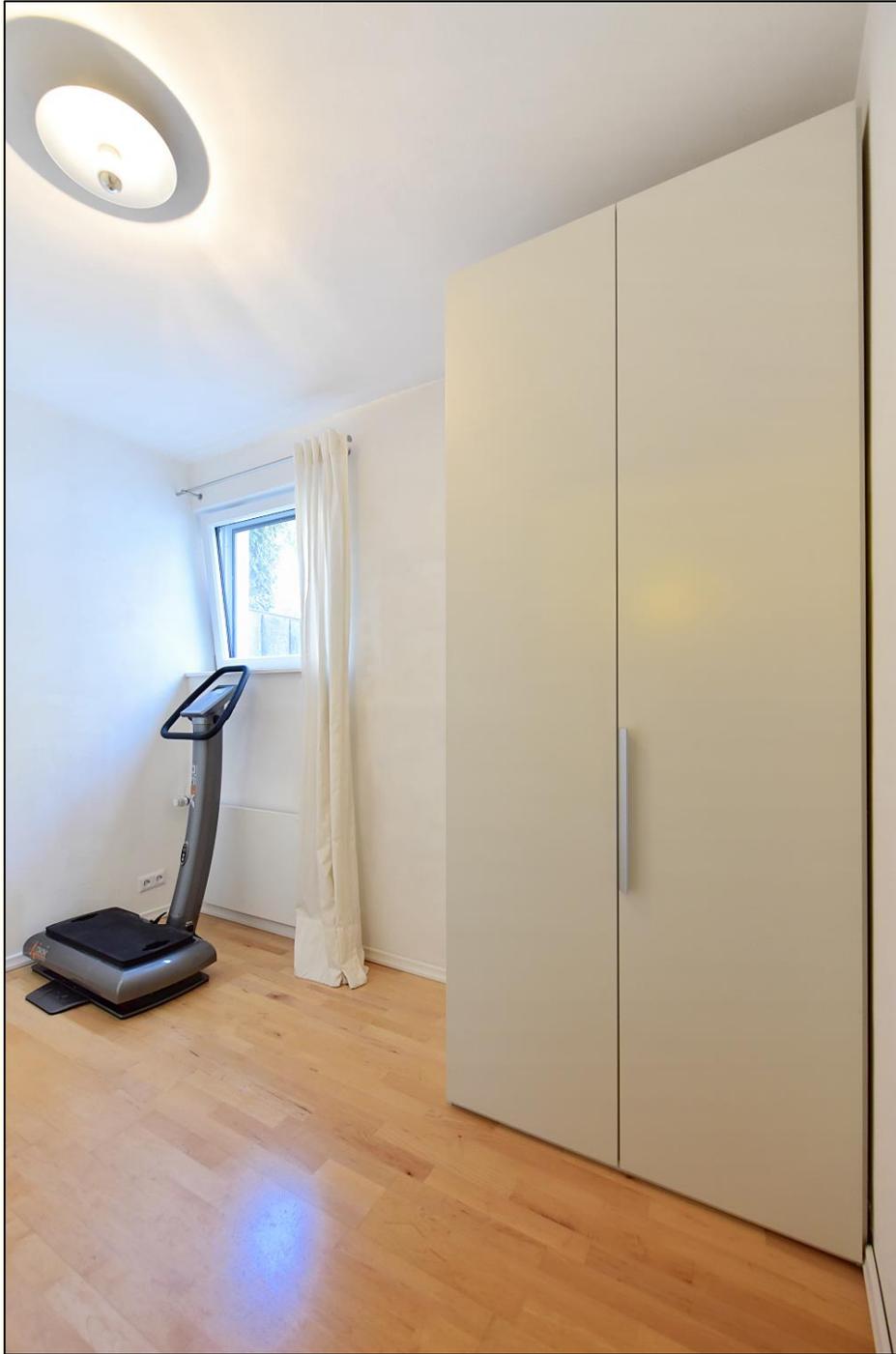








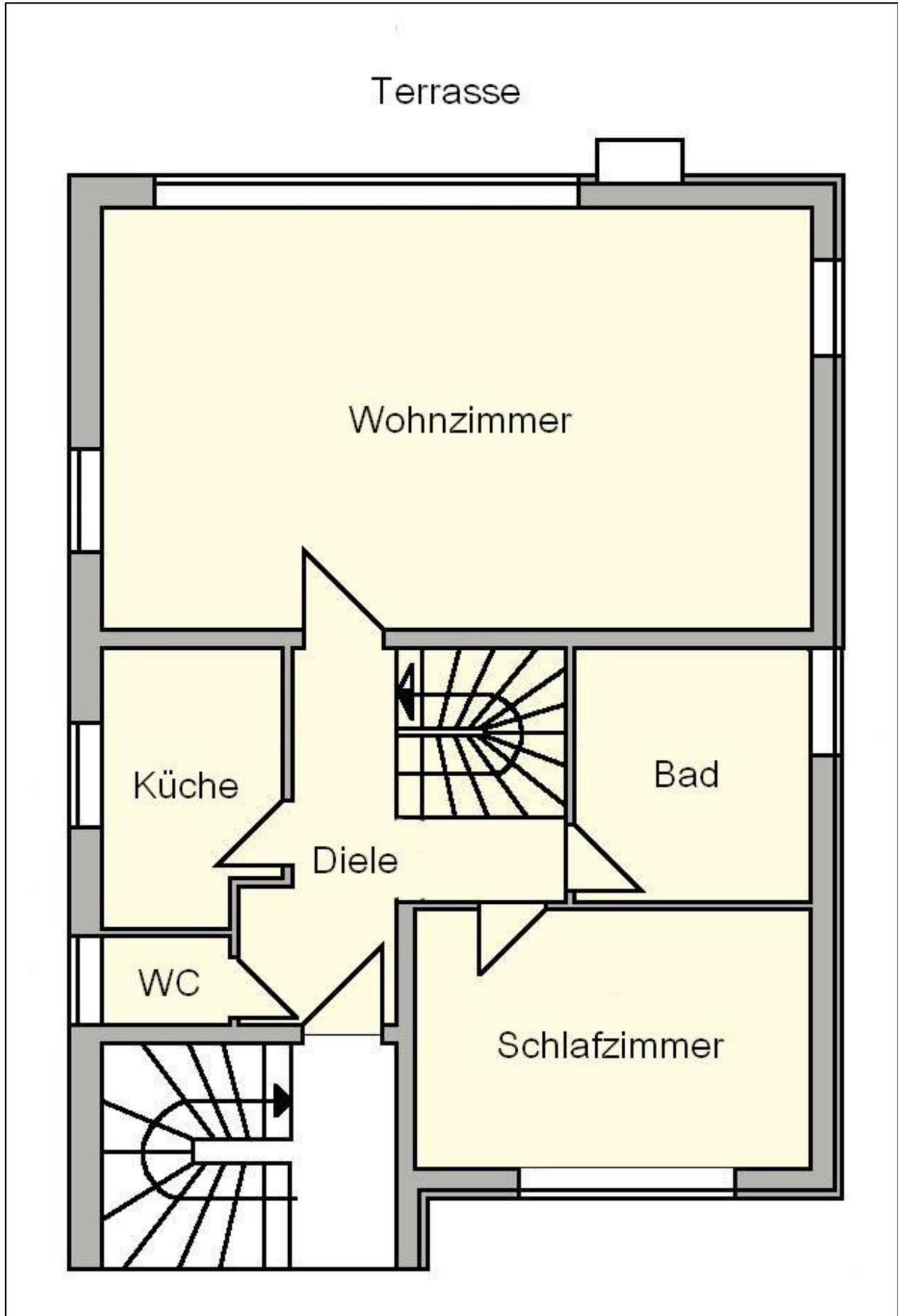


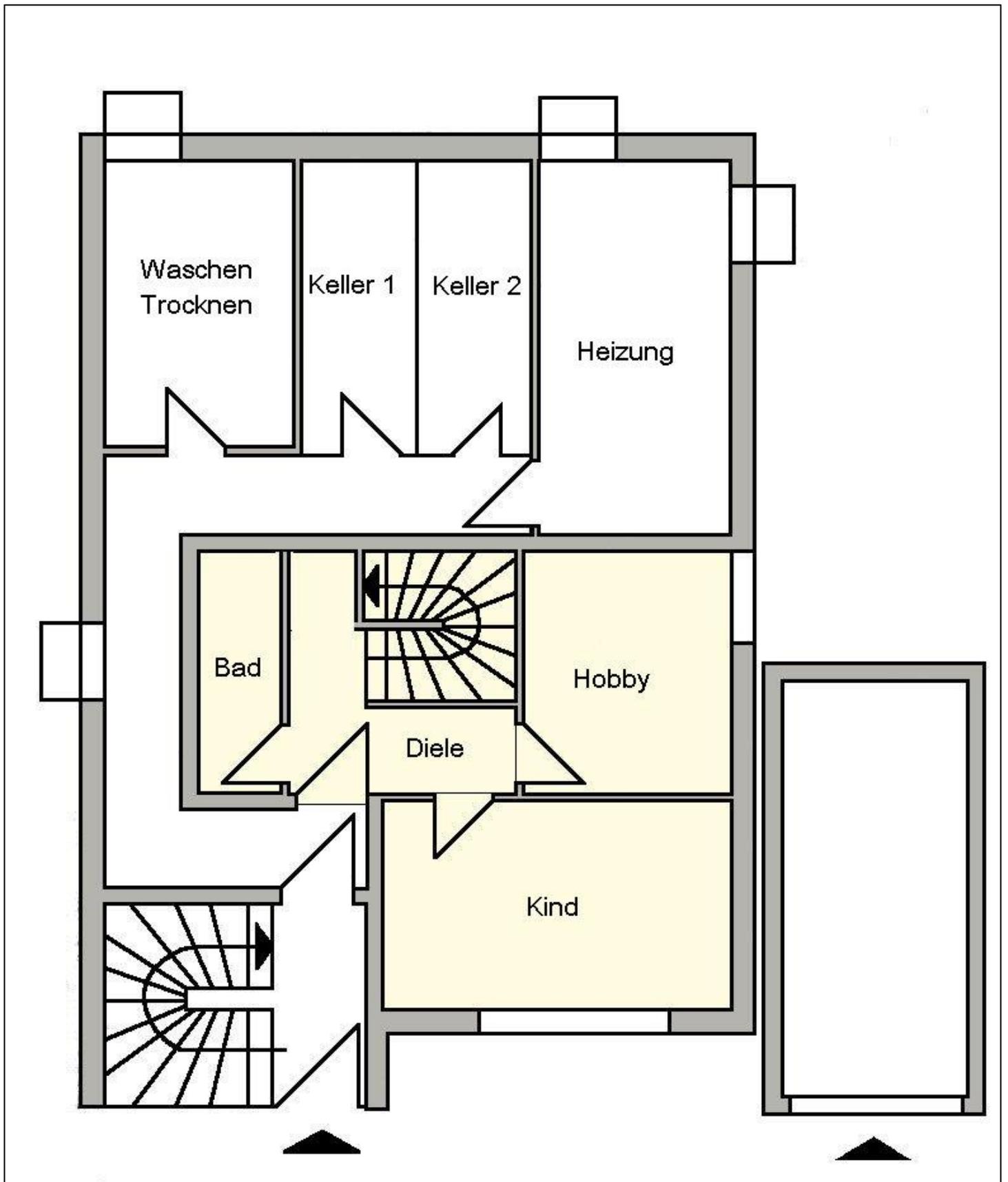




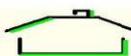








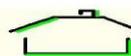
Vorstehende Ausführungen beruhen auf den Angaben des Verkäufers.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden.



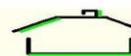
**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**