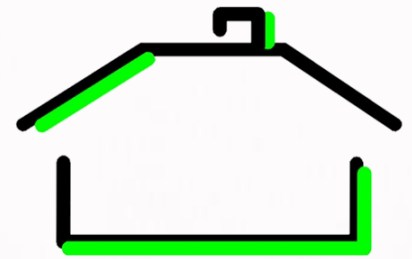


# *FRIEDRICH HERKENDELL*



## 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

## Eigentumswohnung in 45219 Essen-Kettwig

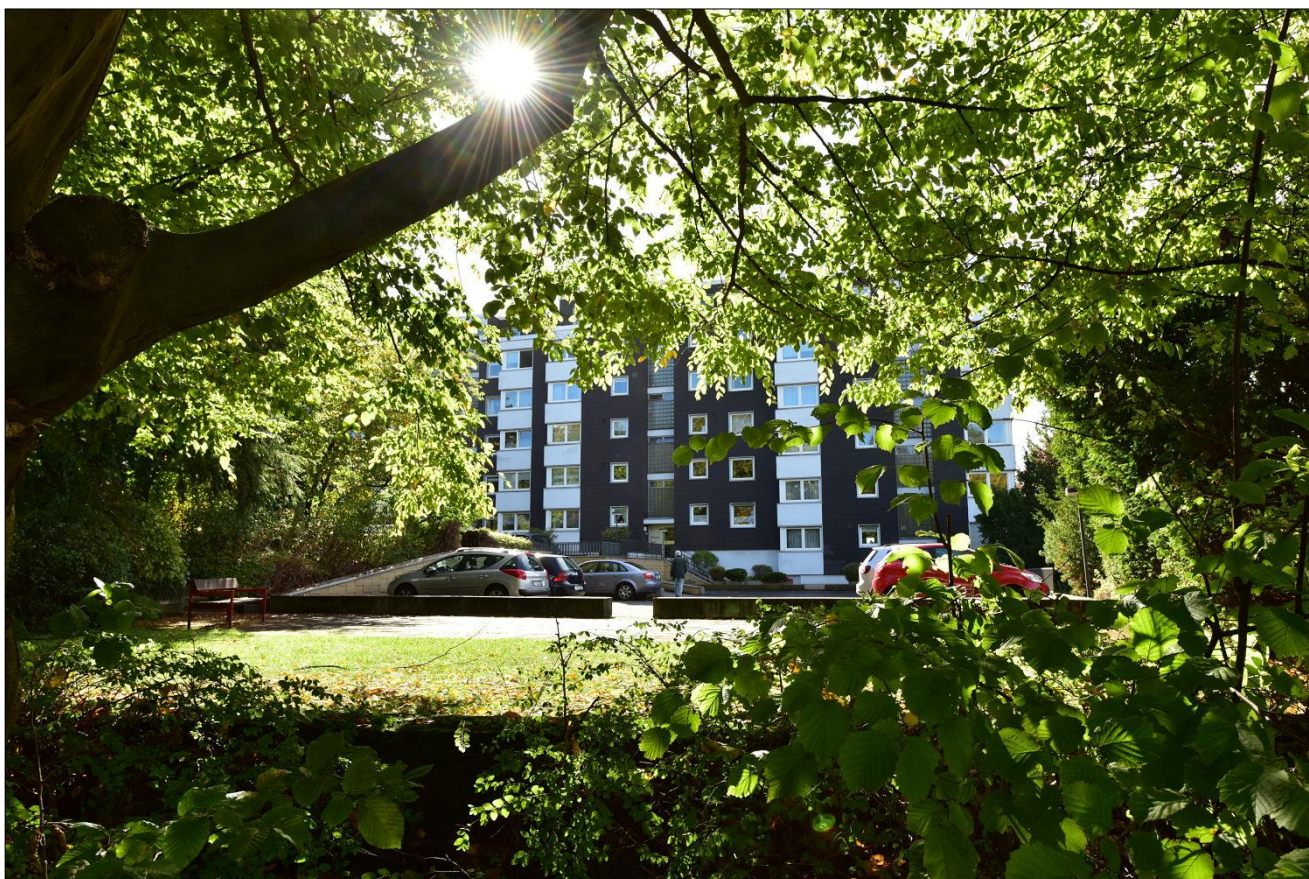
Sehr geehrter Interessent,

wir freuen uns, Ihnen diese schöne Eigentumswohnung 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.



## Objektdaten

Objekttyp	Eigentumswohnung
Wohnfläche	ca. 104,9 m <sup>2</sup>
Etage	1. Etage (links) mit Aufzug
Raumanzahl	4 Räume
Baujahr	1974
Anzahl der WE	12 Wohnungen im Hauseingang



## Lage

Ortsteil	Kettwig erfüllt anspruchsvolle Erwartungen und unterschiedlichste Interessen, bietet es doch seine malerische Altstadt, reizvolle Grüengebiete, beste Infrastruktur und mehrere Sportvereine mit umfangreichen Angeboten.
Freizeitwert	In der Freizeit sind Wanderungen und Radtouren in den ausgedehnten Grüengebieten entlang der Ruhr sehr zu empfehlen.
Busverbindungen	Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe.
Bahnhöfe	Der S-Bahnhof Essen-Kettwig bietet komfortablen Anschluss nach Essen und Düsseldorf-Hauptbahnhof.
Autobahnanbindung	Für PKW-Fahrer bietet die rasch zu erreichende Autobahnauffahrt zur A 52 beste Anbindung nach Essen, Düsseldorf und zum gesamten Ruhrgebiet.

## Ausstattung

Heizung	Gas-Zentralheizung
Warmwasservers.	Elektro-Durchlauferhitzer
Fenster	Kunststoff- bzw. Alufenster mit Isolierverglasung
TV	Einspeisung der TV-Programme über eine gemeinschaftliche Satellitenschüssel in das hauseigene Kabelnetz.
Balkon	Süd-Balkon mit großer Sonnenmarkise und Fernsicht über Kettwig.
Kellerraum	eigener Kellerraum
Waschküche	Die Waschküche bietet Platz zur Aufstellung einer Waschmaschine und eines Wäschetrockners. Zur Wäschetrocknung gibt es einen Trockenraum. Strom- und Wasserverbrauch werden separat erfasst.
Fahrradraum	Abstellmöglichkeit im Kellergeschoss
Garage	Tiefgaragenstellplatz

## Raumaufteilung

Wohnung	29,1 m <sup>2</sup> Wohnzimmer 8,2 m <sup>2</sup> Küche 13,6 m <sup>2</sup> Diele 5,2 m <sup>2</sup> Bad WC 2,8 m <sup>2</sup> Dusche WC 16,4 m <sup>2</sup> Schlafzimmer 12,0 m <sup>2</sup> Kinderzimmer 12,0 m <sup>2</sup> Kinderzimmer 1,4 m <sup>2</sup> Abstellraum 4,2 m <sup>2</sup> Balkon (50% x 8,4 m <sup>2</sup> )
Hinweis	Die Größenangaben stammen aus einer Aufstellung des Eigentümers. Hierbei handelt es sich um Circa-Angaben, für die wir keine Gewähr übernehmen können.

## Nebenkosten, Zustand, Energieausweis

Nebenkosten	Das Hausgeld beträgt derzeit monatlich € 420.
anfallende Arbeiten	Die Kosten für Treppenhausreinigung und Winterdienst sind in den Nebenkosten enthalten.
Modernisierungen	Entsprechend des Baujahres sollte eine Modernisierung eingeplant werden, um die Wohnung auf den neusten Stand zu bringen.
Energieausweis	Energieausweistyp: Verbrauchsausweis      Energieträger: Gas Baujahr des Hauses: 1974      Energieverbrauchskennwert: 136,9 kWh/(m <sup>2</sup> a)      Energieeffizienzklasse: E

## Angebotsbedingungen

Übergabetermin	nach Absprache, auch kurzfristig möglich
Angebotspreis	€ ..... zzgl. 3,48% Courtage inkl. MwSt. Dieser Preis enthält wie bei uns üblich, keine Verkäufercourtage.
Besichtigungstermine	Gerne stellen wir Ihnen die Wohnung 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.

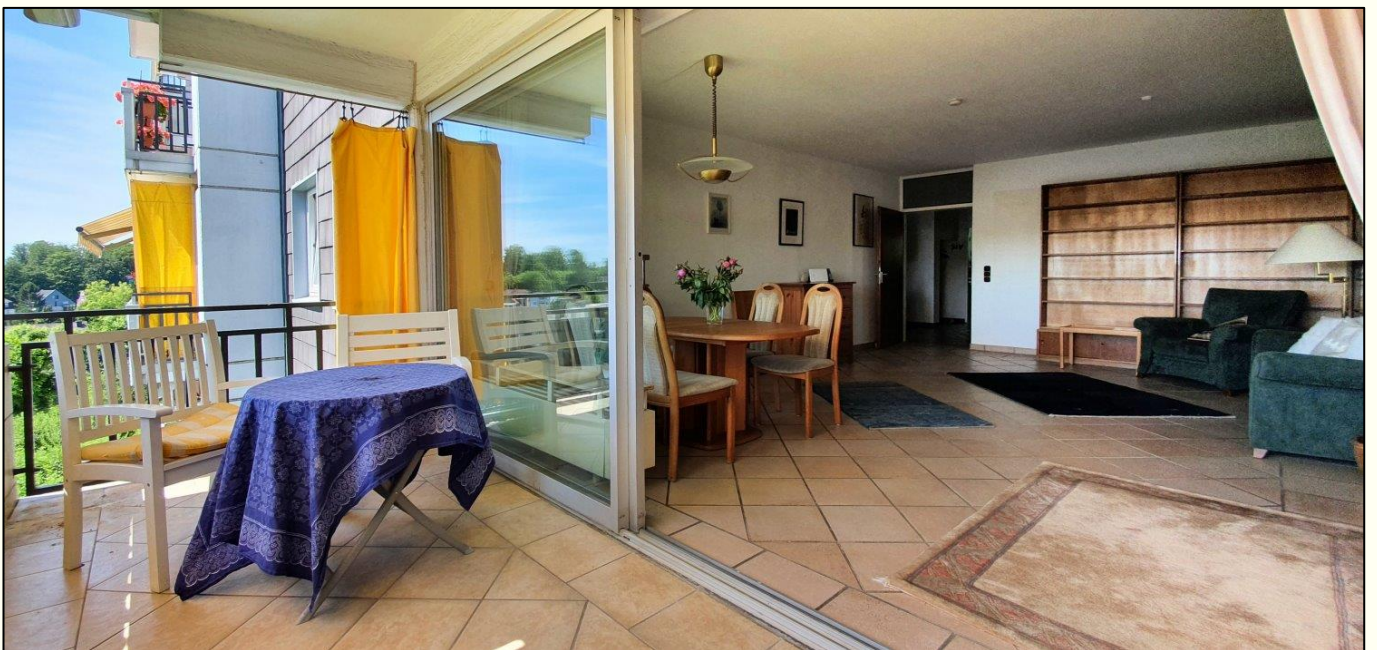
Das Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Weitere Einzelheiten entnehmen Sie bitte den beigefügten Anlagen. Vorstehende Ausführungen beruhen auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung.

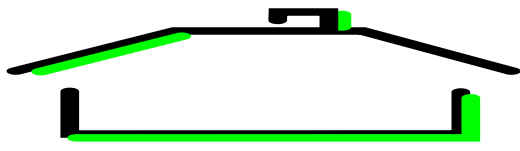
Wir freuen uns, Ihnen das Objekt in einem persönlichen Termin vorstellen zu können.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Anneliese Herkendell





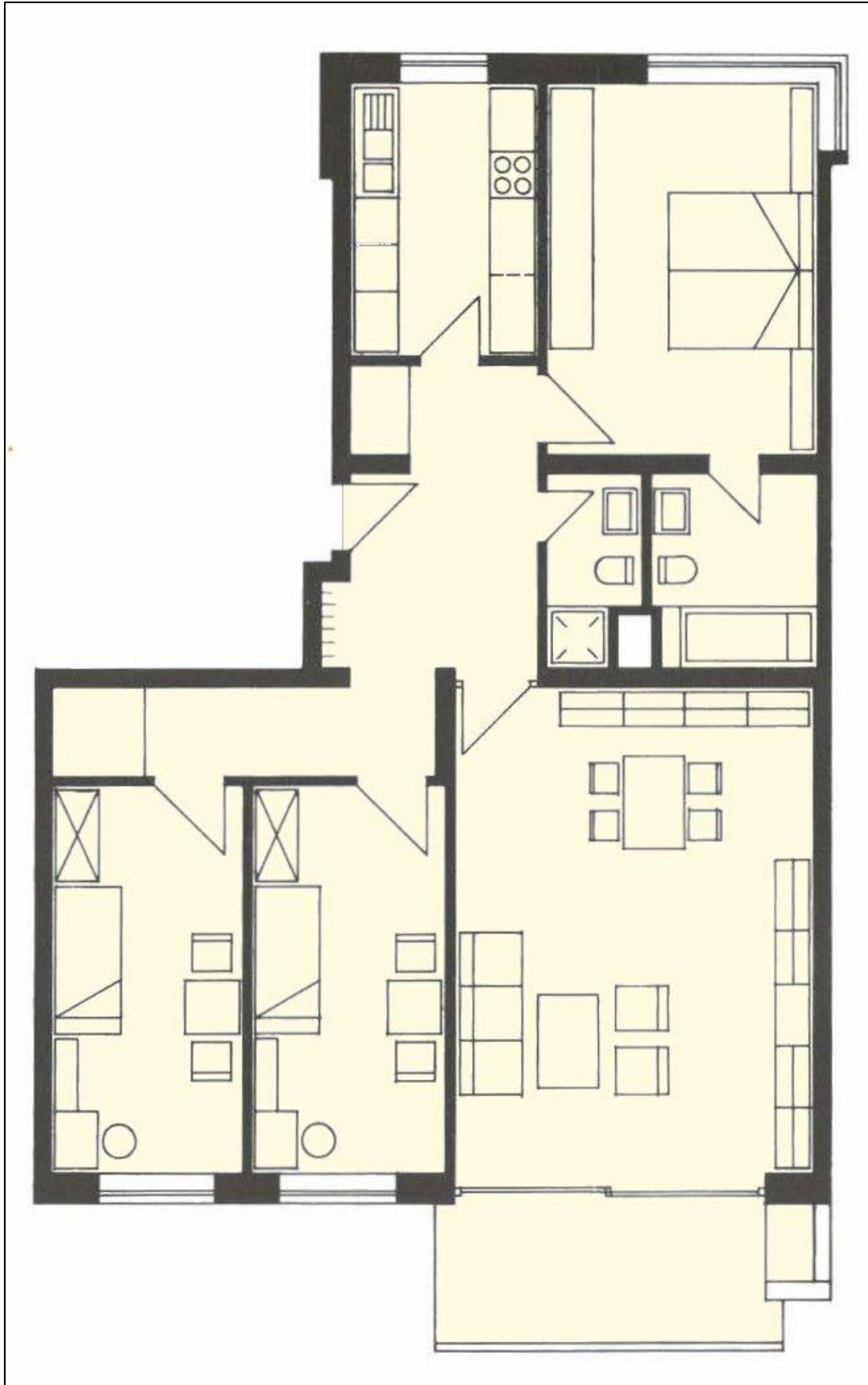


**IMMOBILIEN**  
45219 E.-Kettwig  
Tel. 02054/970447

# **FRIEDRICH HERKENDELL**

**Herkendell 9**

**Tel. 0201 / 780447**



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**