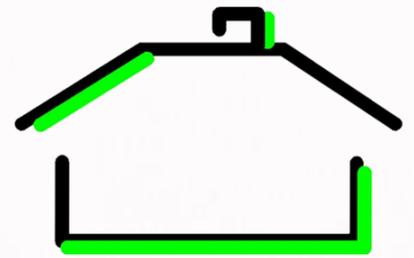


# FRIEDRICH HERKENDELL



## 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 45276 Essen-Steele

Sehr geehrter Interessent,

wir freuen uns, Ihnen diese schöne Dachgeschosswohnung in Steele 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. 100 m <sup>2</sup>
Etage	2. Etage und Dachterrasse
Raumanzahl	3 Räume
Baujahr	ca. 1900
Anzahl der WE	Die Eigentümergemeinschaft umfasst 3 Parteien.

## Lage

Ortsteil	Steele, in Ruhrnähe mit Ruhrblick
----------	-----------------------------------

## Ausstattung

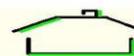
Heizung	Gas-Zentralheizung (aktuell angemietet)
Warmwasservers.	Elektro-Durchlauferhitzer
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, überwiegend mit Rollläden versehen
TV	über Internet
Fußböden	Laminatböden
Küche	Die umfassend ausgestattete Einbauküche kann bei Bedarf übernommen werden.
Terrasse	Sonnenterrasse im Spitzboden mit Ruhrblick
Kellerraum	ja
Waschküche	ja
Stellplatz	Auf dem Grundstück befinden sich keine Parkmöglichkeiten.

## Raumaufteilung

Dachgeschoss	38,03 m <sup>2</sup> Wohnzimmer / Küche 11,64 m <sup>2</sup> Diele 5,68 m <sup>2</sup> Badezimmer 10,04 m <sup>2</sup> Schlafzimmer 17,16 m <sup>2</sup> Gästezimmer
Spitzboden	3,18 m <sup>2</sup> Abstellraum 14,39 m <sup>2</sup> Dachterrasse (50% x 28,78 m <sup>2</sup> )
Hinweis	Die Größenangaben stammen aus einer Aufstellung des Eigentümers bzw. wurden vor Ort ermittelt. 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

Modernisierungen Das Haus und die Wohnung wurden im Jahr 2015 umfassend modernisiert.  
Laut Eigentümer wurden folgende Modernisierungen bereits durchgeführt. Bei den Jahresangaben handelt es sich um Ca.-Angaben, die wir noch nicht überprüft haben:  
Gemeinschaftseigentum:  
Neudeckung des Daches Mitte 2015  
Fassadenanstrich Mitte 2015  
Hauseingangstür erneuert Mitte 2015  
Klingelanlage erneuert Mitte 2015  
Treppenhausrenovierung Ende 2015 (Aufgrund diverser Auszüge von ehemaligen Mietern, Umbauarbeiten und Einzügen der jetzt bestehenden Eigentümer wurde in der Versammlung 2020 beschlossen, dass Treppenhaus bis 30.06.2021 nochmals zu überarbeiten bzw. vollständig zu renovieren)  
Neue Fenster im Gemeinschaftstreppenhaus Mitte 2015  
Ausschachtung und Abdichtung der Außenwand bis zur Hauskante Anfang 2020  
Erneuerung des Zaunes für die Grundstücksbegrenzung Juli 2020  
Änderung der Sondernutzungsrechte 2016 (Dachterrasse SN für DG-Wohnung; Gärten jeweils zu den entsprechenden EG-Wohnungen)  
Erneuerung der Elektrik im Wäscheraum  
Modernisierungen Wohnung Dachgeschoss – alles von Januar bis Juni 2015 erfolgt:  
Fertigstellung der Dachterrasse inkl. Bodenbelag & Wasserleitungen  
Fertigstellung der Gaube im Wohnzimmer inkl. Fenster  
Komplettsanierung beider Bäder inkl. Wasserleitungen und Sanitäreinrichtungen  
Austausch aller Heizungsrohre  
Deckenabhängung und Montage von LED-Einbaustrahlern in der gesamten Wohnung (Essbereich dimmbar)  
Erneuerung der kompletten Elektronik (inkl. Der Durchlauferhitzer) nach aktuellen VDE-Richtlinien, Stromkreise erneuert und abgesichert  
Anschluss Niederspannung im Boden der Küche  
Rigibs- Und Malerarbeiten in der kompletten Wohnung  
Bodenausgleich und Erneuerung des Fußbodens (Industrielaminat) in der kompletten Wohnung



Energieausweis      Der Energieausweis ist beantragt und liegt in Kürze vor. Eine Besichtigung kann kurzfristig nach Fertigstellung des Ausweises erfolgen.

### Angebotsbedingungen

Übergabetermin      nach Absprache  
Angebotspreis      € ..... zzgl. 3,48% Courtage inkl. MwSt.  
Besichtigung      Aktuell stellen wir alle zum Angebot erforderlichen Informationen zusammen. Eine Vorabbesichtigung ist kurzfristig nach Erstellung des Energieausweises möglich.  
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 Sabine Petrick



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**







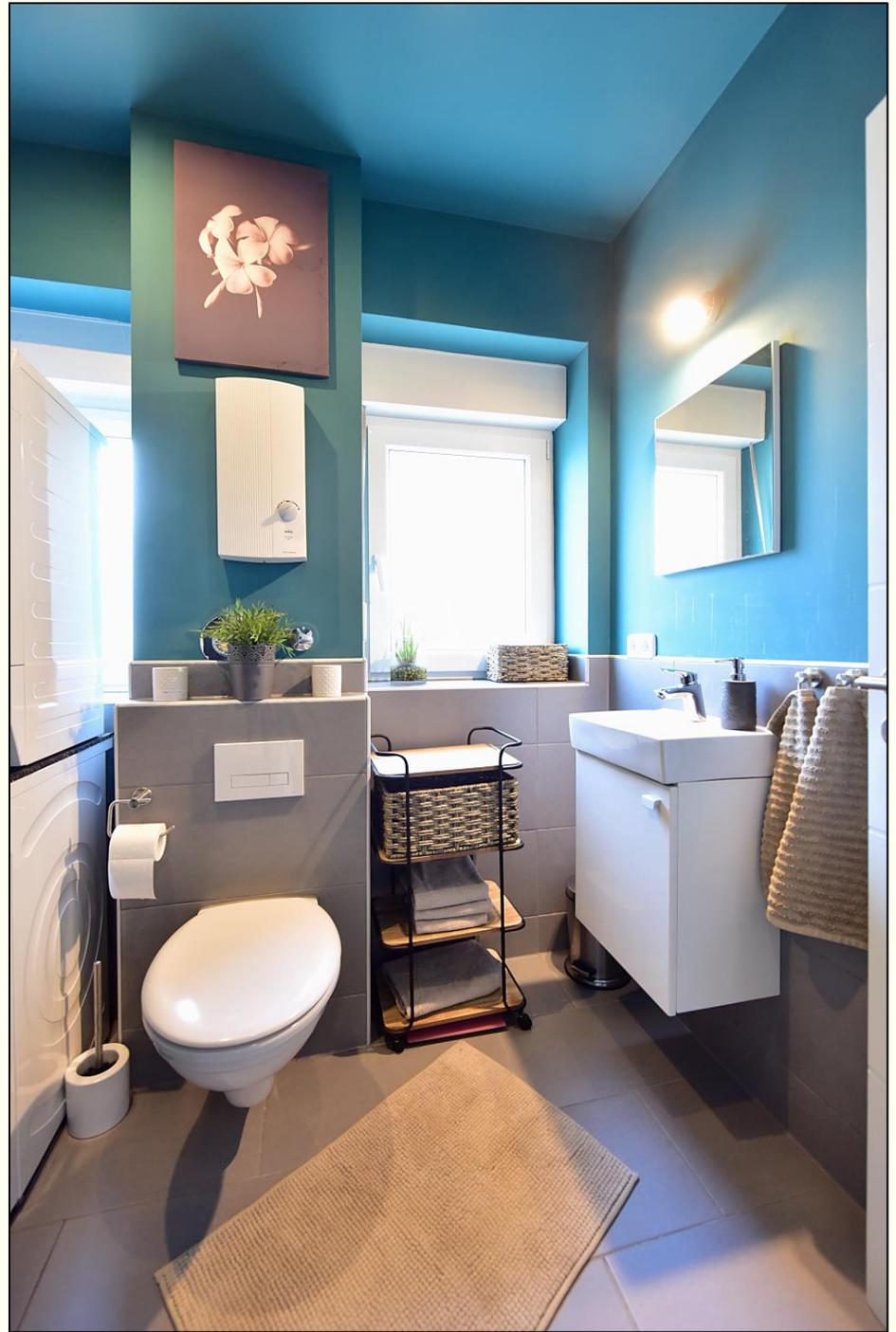




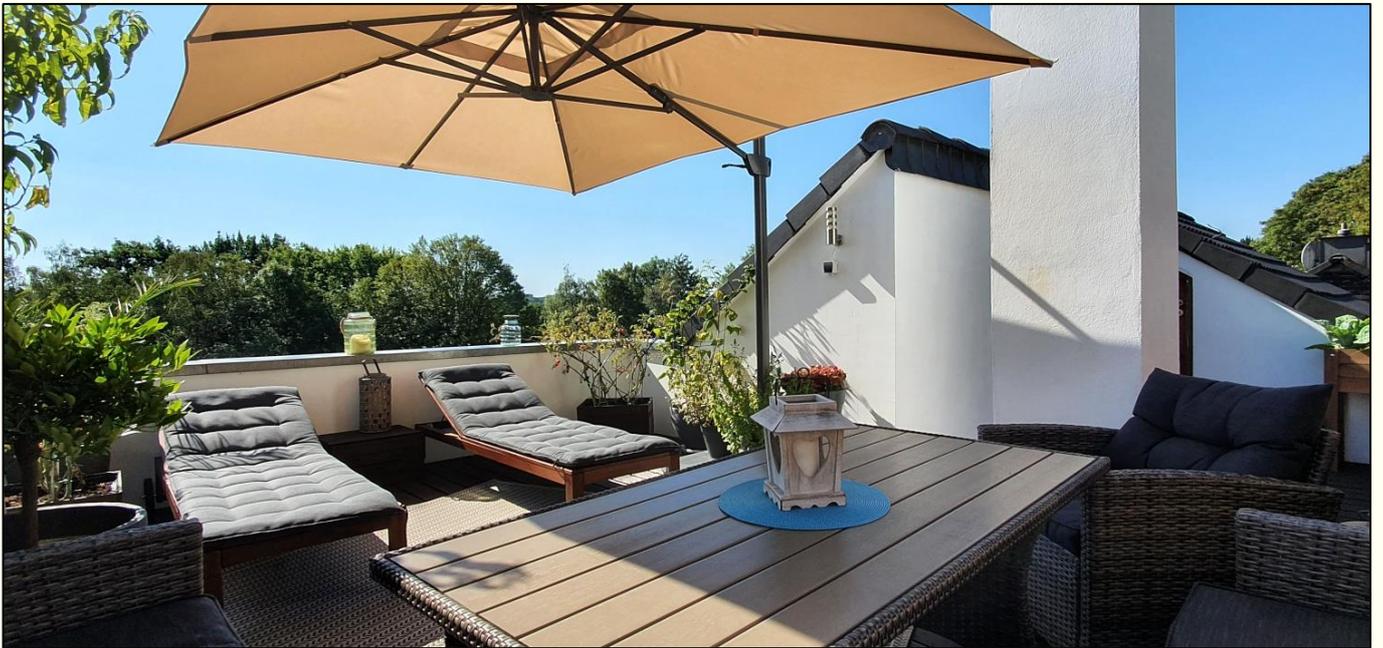




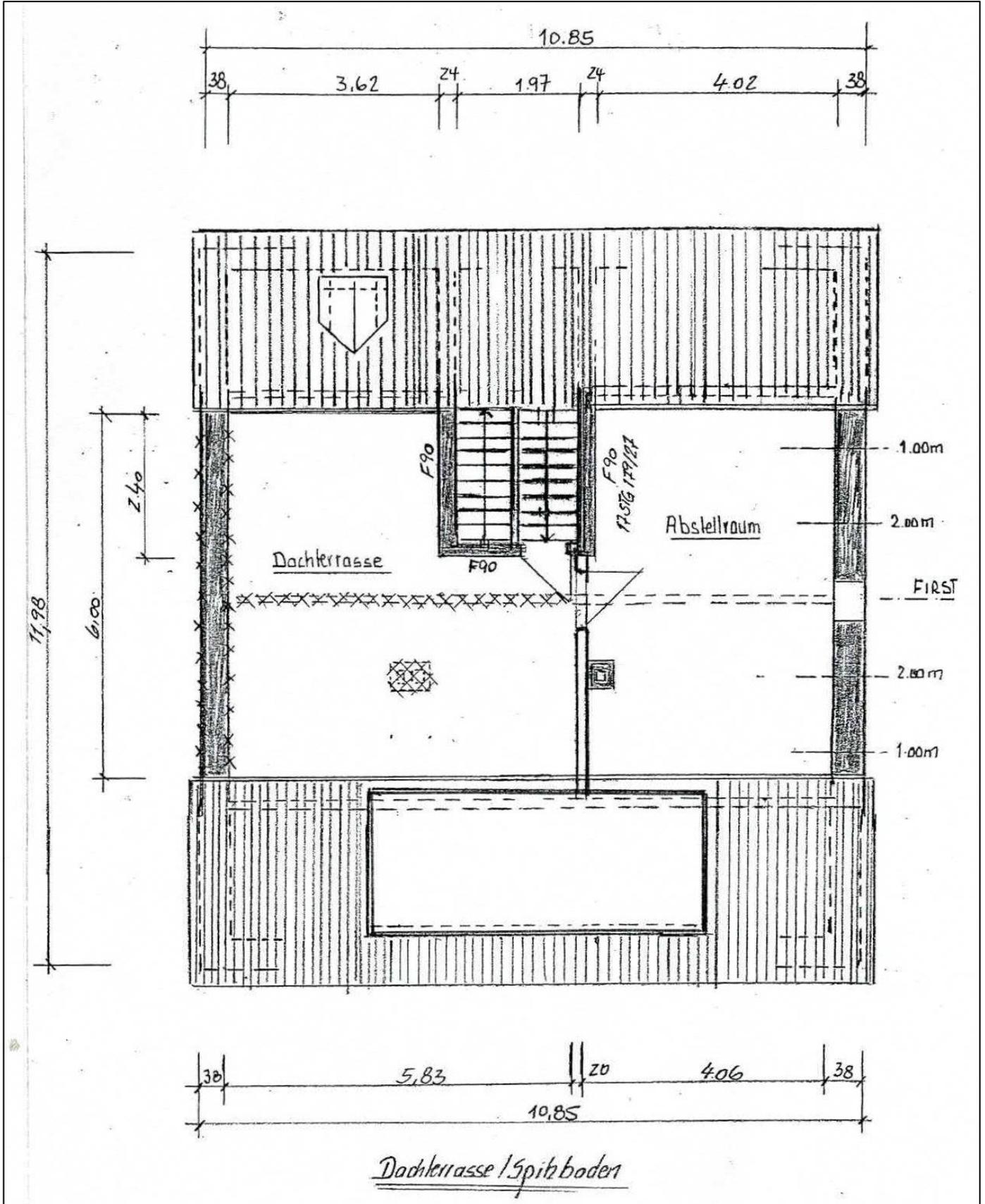


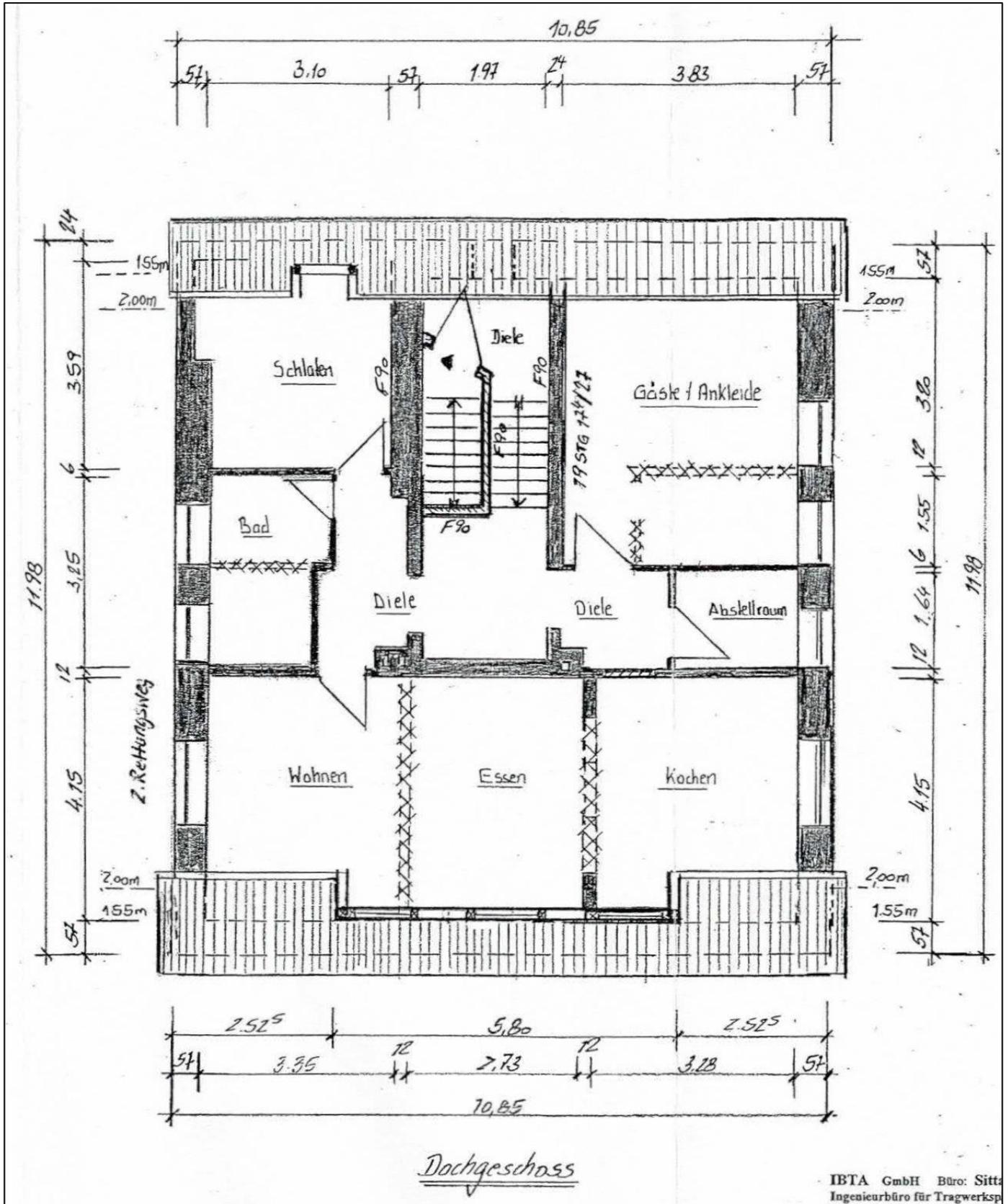












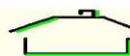
Vorstehende Ausführungen beruhen auf den Angaben des Verkäufers.  
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden.



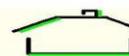
FRIEDRICH  
HERKENDELL



FRIEDRICH  
HERKENDELL



FRIEDRICH  
HERKENDELL



FRIEDRICH  
HERKENDELL