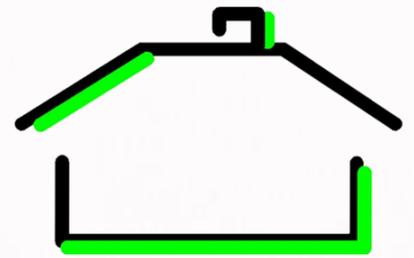


FRIEDRICH HERKENDELL



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

Einfamilienhaus in 45257 Essen-Byfang

Sehr geehrter Interessent,

wir freuen uns, Ihnen dieses schöne Fachwerkhaus in Byfang 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. 158 m ² . (nach DIN evtl. abweichend).
Raumanzahl	7 Räume
Baujahr	Das Baujahr ist nicht bekannt. 2005 und 2010 wurden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen.
Grundstück	ca. 1129 m ²



Lage

Ortsteil

Byfang als Stadtteil des Essener Südens hat seine dörfliche Struktur erhalten. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs findet man angrenzend in Kupferdreh, Burgaltendorf und Niederwenigern.

Die öffentlichen Verkehrsmittel sind ebenfalls in nur wenigen Gehminuten zu erreichen und garantieren eine günstige Verkehrsanbindung.

Vielfältige Freizeitgestaltungsmöglichkeiten des Stadtteils sowie die Lage inmitten von Wäldern und landwirtschaftlich genutzten Flächen bieten Erholung und werden von den Bewohnern sehr geschätzt.

Ausstattung

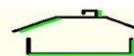
Heizung	Gas-Zentralheizung mit Flüssiggastank
Warmwasservers.	durch die Zentralheizung
Fenster	Holz- und Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Kamin	Kaminofen im Wohnzimmer
Keller	Das Haus ist teilweise unterkellert.

Raumaufteilung

Erdgeschoss	13,9 m ² Wohnzimmer	
	12,1 m ² Esszimmer	
	8,2 m ² Küche	
	9,3 m ² Diele	
	7,2 m ² Diele	
	4,8 m ² Eingang Gartenseite	
	3,5 m ² Flur	
	5,2 m ² Badezimmer	
	3,4 m ² Badezimmer	
	1,7 m ² WC	
	9,4 m ² Musikzimmer	
	14,0 m ² Schlafzimmer	
	Dachgeschoss	5,0 m ² Flur
		2,5 m ² Badezimmer
19,2 m ² Schlafzimmer		
10,0 m ² Kinderzimmer		
Einlieger	10,0 m ² Kinderzimmer	
	2,5 m ² Flur	
	2,7 m ² Badezimmer	
	14,0 m ² Zimmer	
Hinweis	Die Raumgrößen 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

Nebenkosten	Die Nebenkosten setzen sich wie folgt zusammen: Tankmiete € 114 halbjährlich Gasverbrauch lt. Eigentümer € 1.423 jährlich Grundbesitzabgaben 2020 € 1.276
Modernisierungen	Lt. Eigentümer wurde der Dachstuhl 2005 inkl. Wärmedämmung erneuert. Der Einliegerbereich und das Erdgeschoss wurden 2010 neu gestaltet.



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

Angebotsbedingungen

Übergabetermin nach Absprache, voraussichtlich ab April 2021 möglich
Angebotspreis € zzgl. 3,48% Courtage inkl. MwSt.
Dieser Preis enthält, wie bei uns üblich, keine Verkäufercourtage.
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 Alexandra Haneke







**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



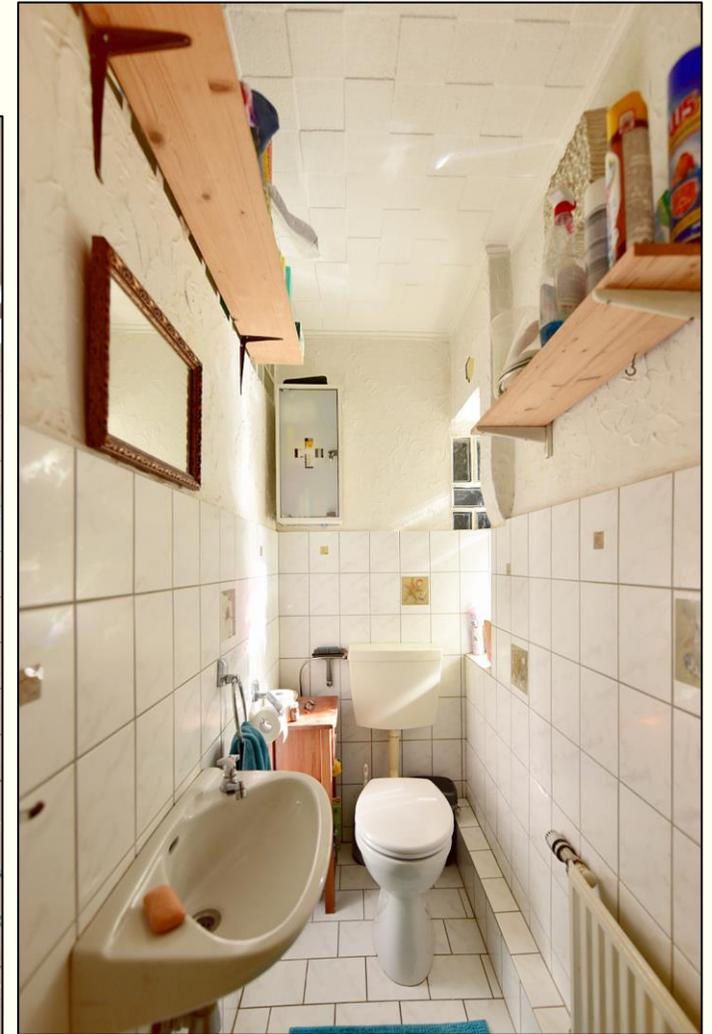
**FRIEDRICH
HERKENDELL**

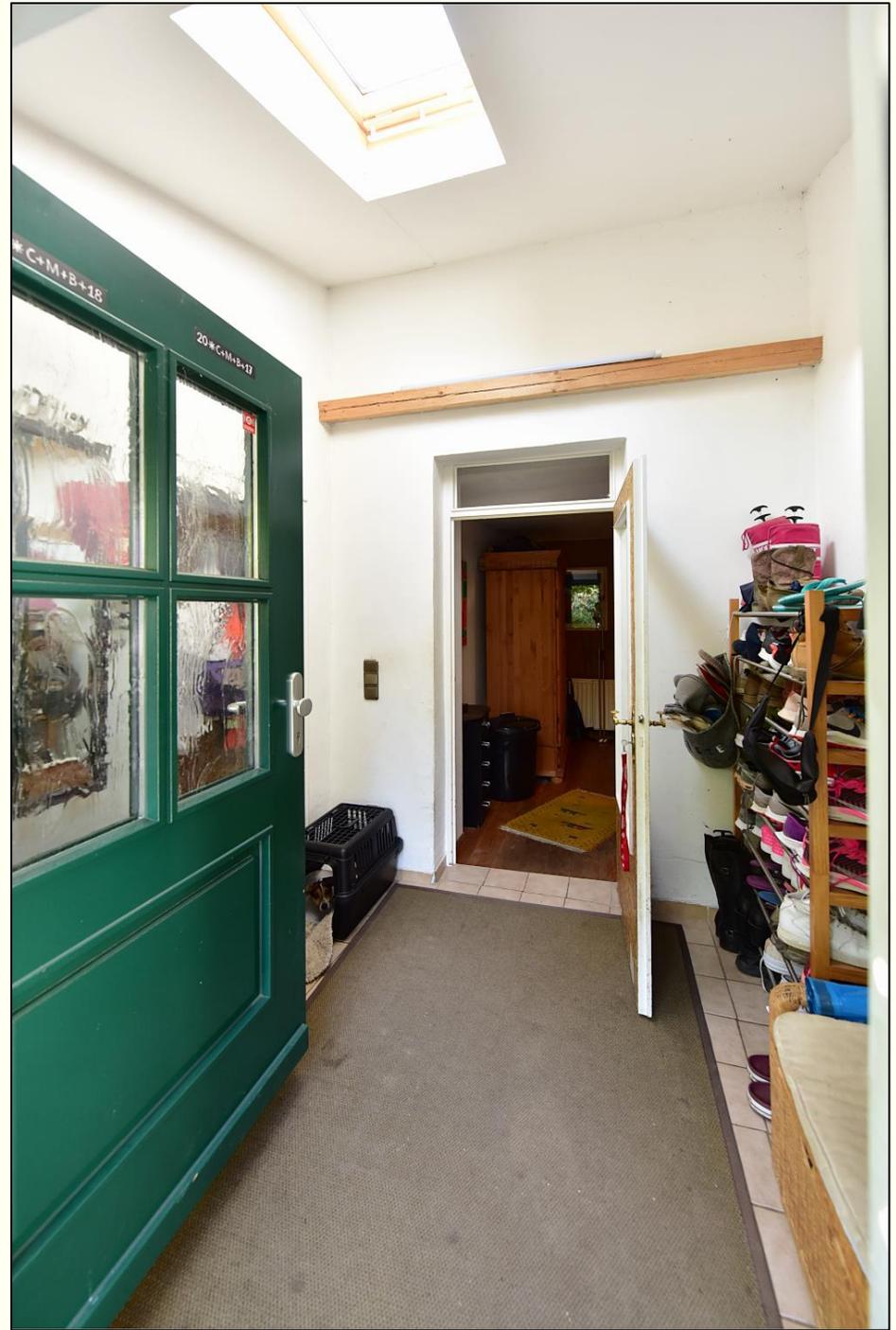


**FRIEDRICH
HERKENDELL**

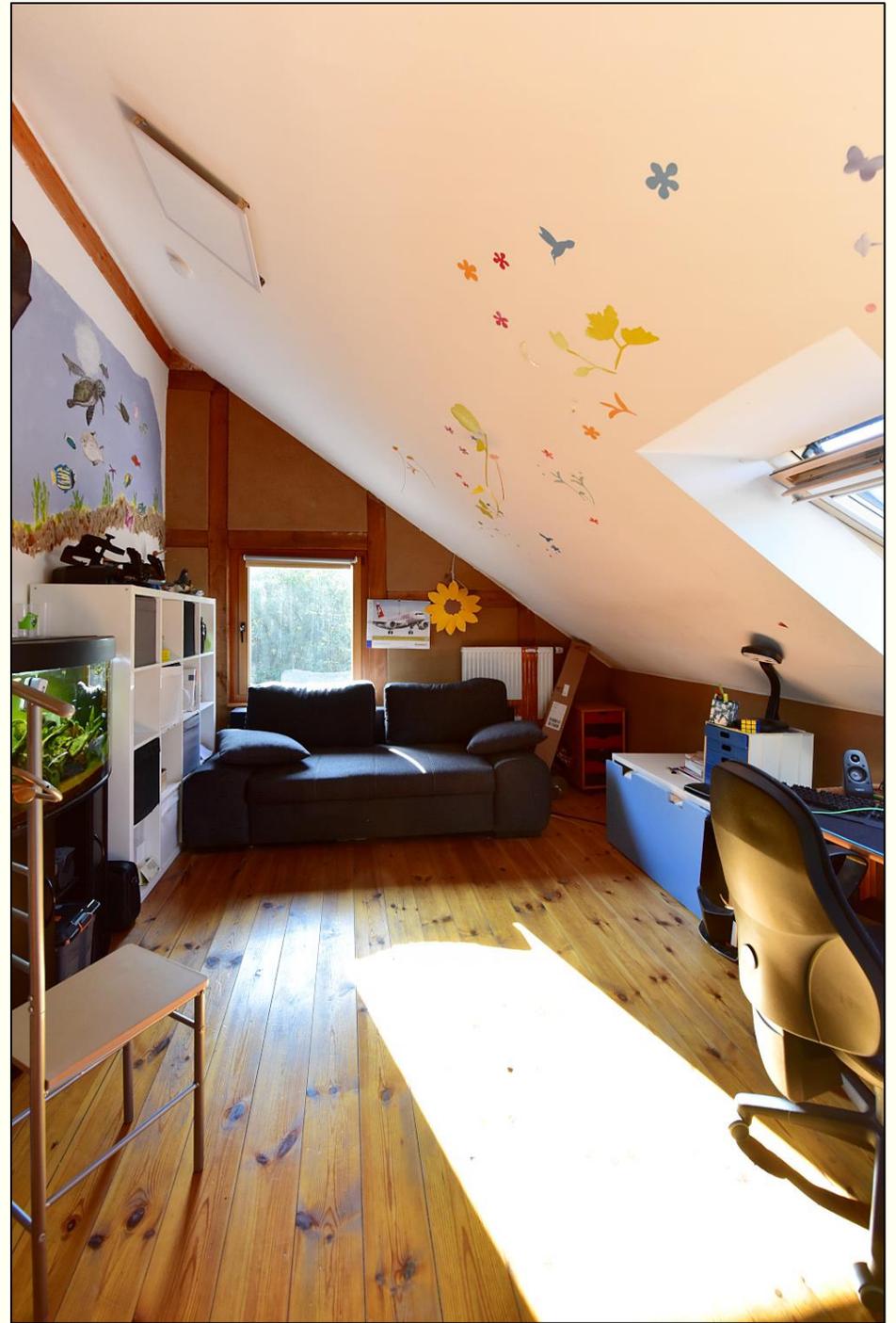


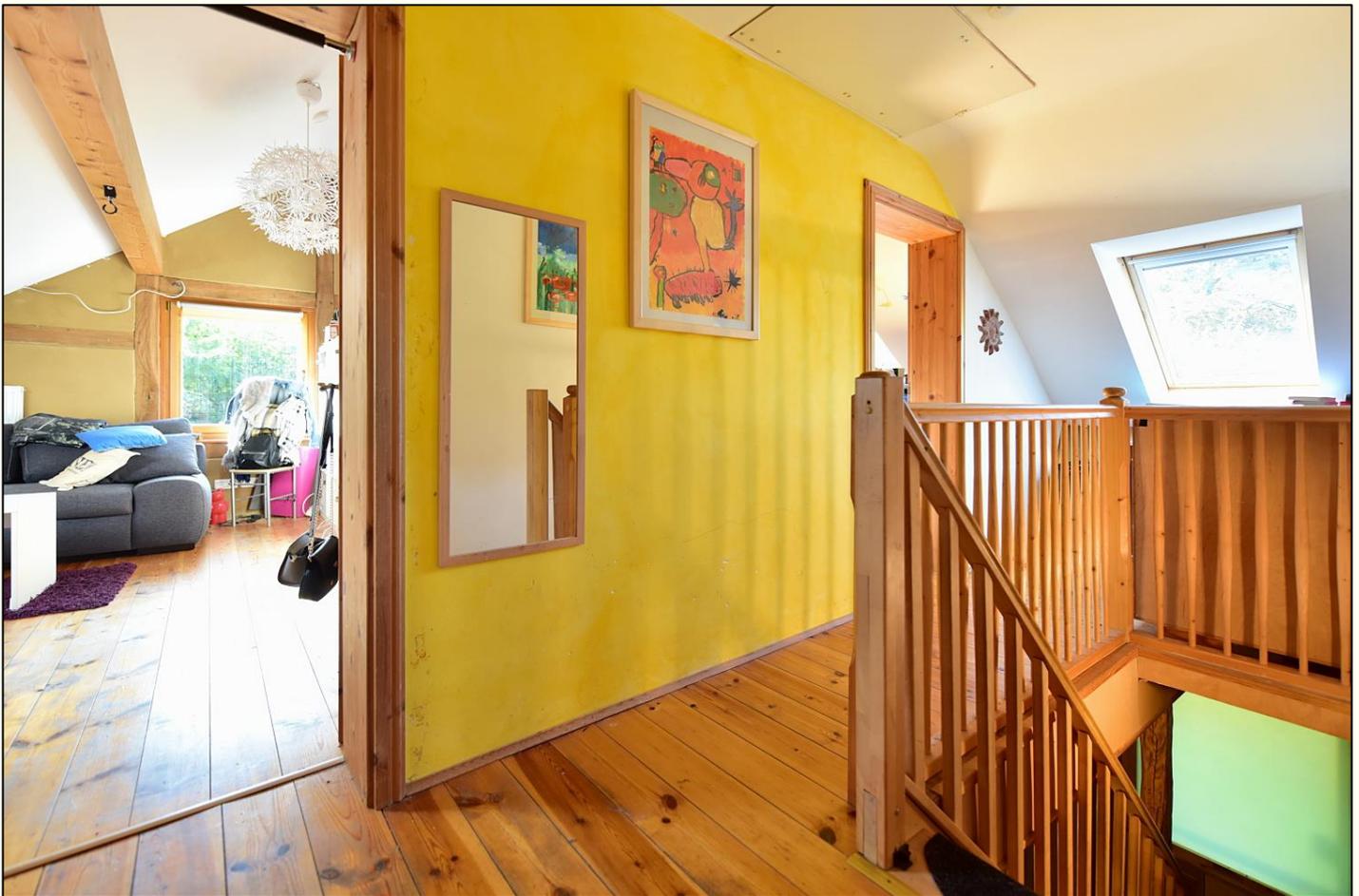




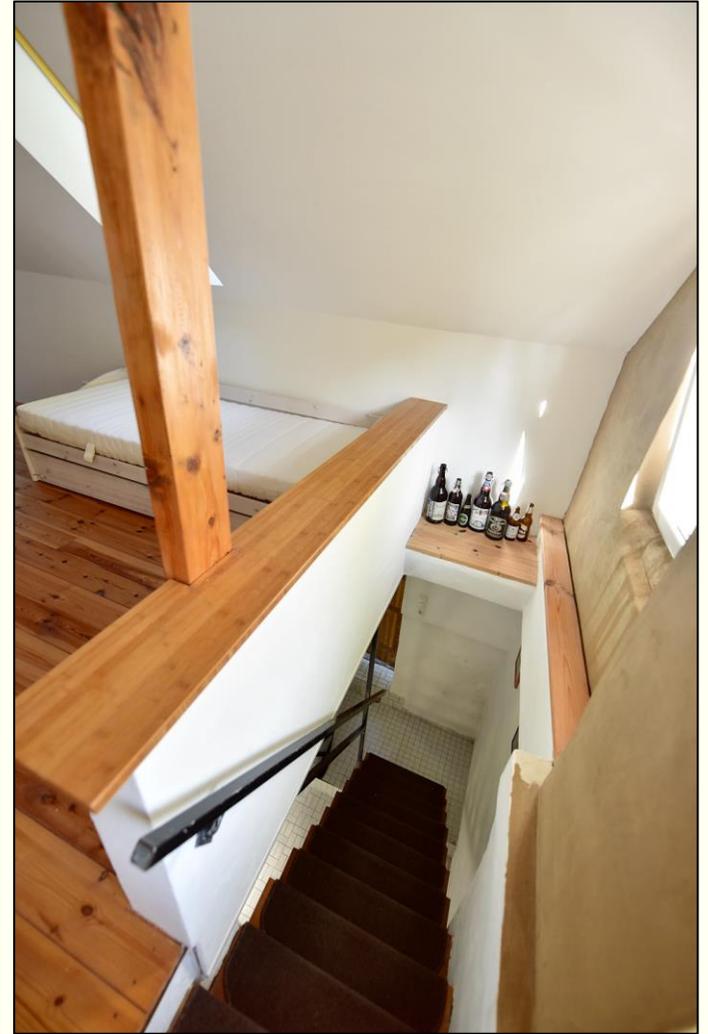






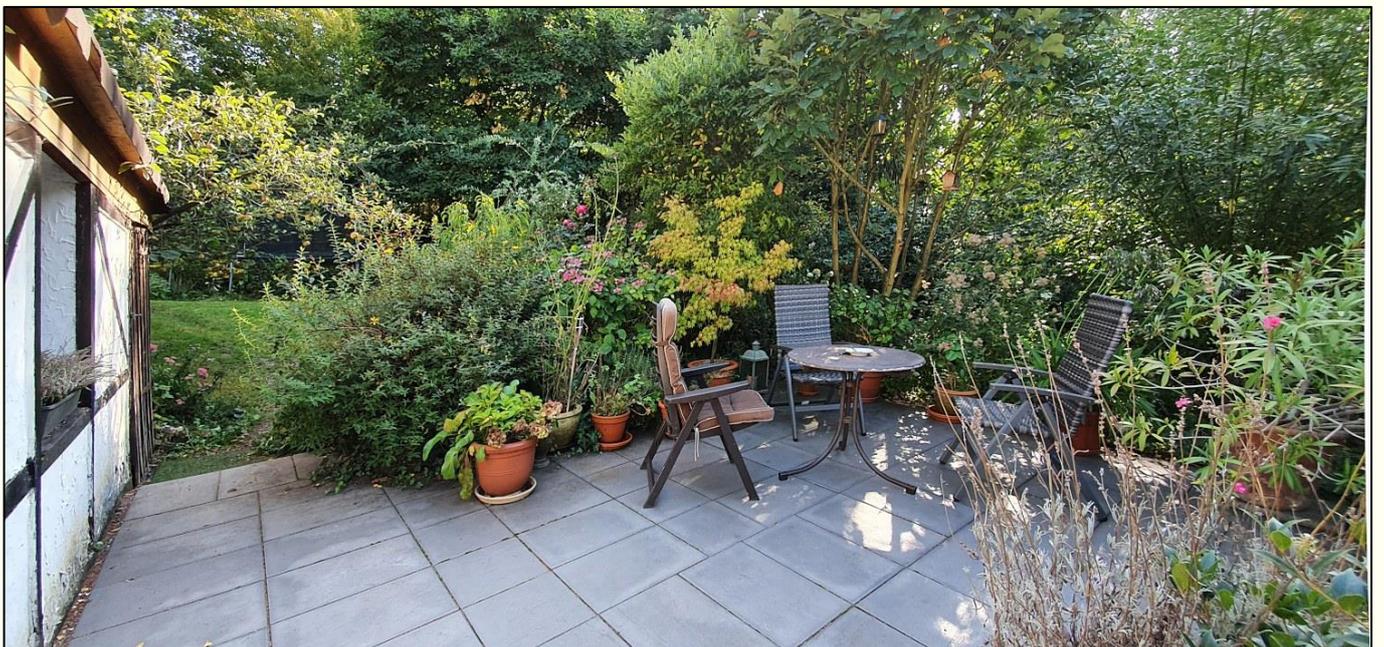


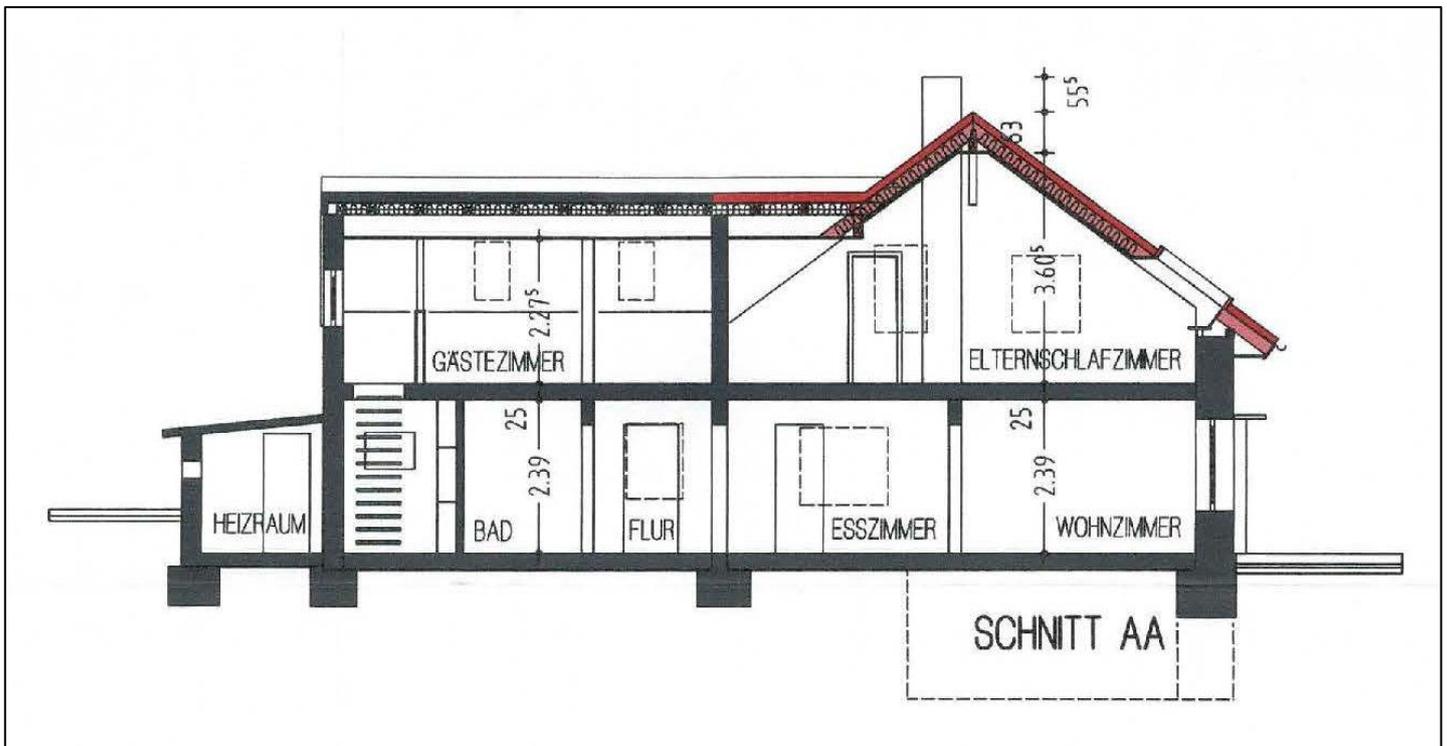












Vorstehende Ausführungen beruhen auf den Angaben des Verkäufers.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden.

