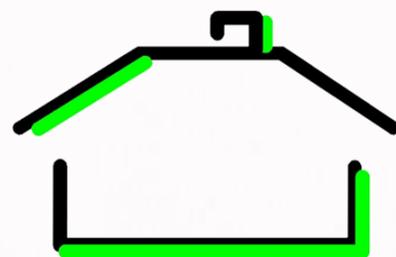


# *FRIEDRICH HERKENDELL*



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

## Reihenhaus 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	Einfamilien-Reihenmittelhaus
Wohnfläche	ca. 141,09 m <sup>2</sup>
Raumanzahl	5,5 Räume
Baujahr	1980
Grundstück	ca. 200 m <sup>2</sup> zzgl. eines Anteils am Garagenhof

## Lage

Ortsteil Kettwig gilt als begehrtes Wohndomizil, bietet es doch außer der malerischen Altstadt viel Grün und beste Infrastruktur. Neben Kindergärten, Schulen (Grund- u. Realschule, Gymnasium), Fachärzten, Apotheken, Läden aller Art, befindet sich eine Gastronomie am Ort, die auch gehobenen Ansprüchen gerecht wird. In sportlicher Hinsicht bestehen in Kettwig Wassersport-, Reit- und Golfmöglichkeiten. Das Kettwiger Hallen- und Freibad sowie diverse Sportvereine ergänzen das breit gefächerte Sportangebot. Kettwig verfügt durch den S-Bahnhof über einen komfortablen Anschluss nach Essen und Düsseldorf-Hauptbahnhof. 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.	separate, zentrale Warmwasserversorgung
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung Die Terrassentür wurde 2019 erneuert.
Keller	Das Haus ist voll unterkellert und verfügt über einen Gartenzugang.
Garage	Einzelgarage mit elektrisch betriebenem Garagentor und Zugang zum Grundstück

## Raumaufteilung

Erdgeschoss	36,73 m <sup>2</sup> Wohn-/Esszimmer
	6,65 m <sup>2</sup> Küche
	6,56 m <sup>2</sup> Flur
	1,86 m <sup>2</sup> Gäste-WC

Obergeschoss	2,12 m <sup>2</sup> Windfang
	2,13 m <sup>2</sup> Flur
	7,59 m <sup>2</sup> Badezimmer
	17,03 m <sup>2</sup> Schlafzimmer
	6,94 m <sup>2</sup> Ankleideraum
	18,19 m <sup>2</sup> Kinderzimmer
Dachgeschoss	2,92 m <sup>2</sup> Balkon (50% x 5,84 m <sup>2</sup> )
	1,94 m <sup>2</sup> Flur
	3,78 m <sup>2</sup> Badezimmer
	17,26 m <sup>2</sup> Kinderzimmer
	7,49 m <sup>2</sup> Arbeitszimmer
Kellergeschoss	1,90 m <sup>2</sup> Balkon (anteilig)
	28,10 m <sup>2</sup> Hobbyraum
	5,54 m <sup>2</sup> Vorratsraum
	9,84 m <sup>2</sup> Kellerraum
	2,28 m <sup>2</sup> Flur

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

### **Angebotsbedingungen**

Außenbesichtigung	Überzeugen Sie sich gerne bei einer Außenbesichtigung von der günstigen Lage des Hauses oder vereinbaren Sie direkt eine Innenbesichtigung mit uns.
Übergabetermin	nach Absprache, voraussichtlich ab Mitte November 2021 möglich
Angebotspreis	€ ..... zzgl. 1,8% Courtage inkl. MwSt. Eine analoge Provisionsvereinbarung haben wir auch mit dem Verkäufer getroffen.
Besichtigung	Gerne stellen wir Ihnen das Haus bei einer Innenbesichtigung einmal genauer vor.
Energieausweis	Energieausweistyp: Verbrauchsausweis      Energieträger: Gas Baujahr des Hauses: 1980      Energieverbrauchskennwert: 186,5 kWh/(m <sup>2</sup> a)      Energieeffizienzklasse: F
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

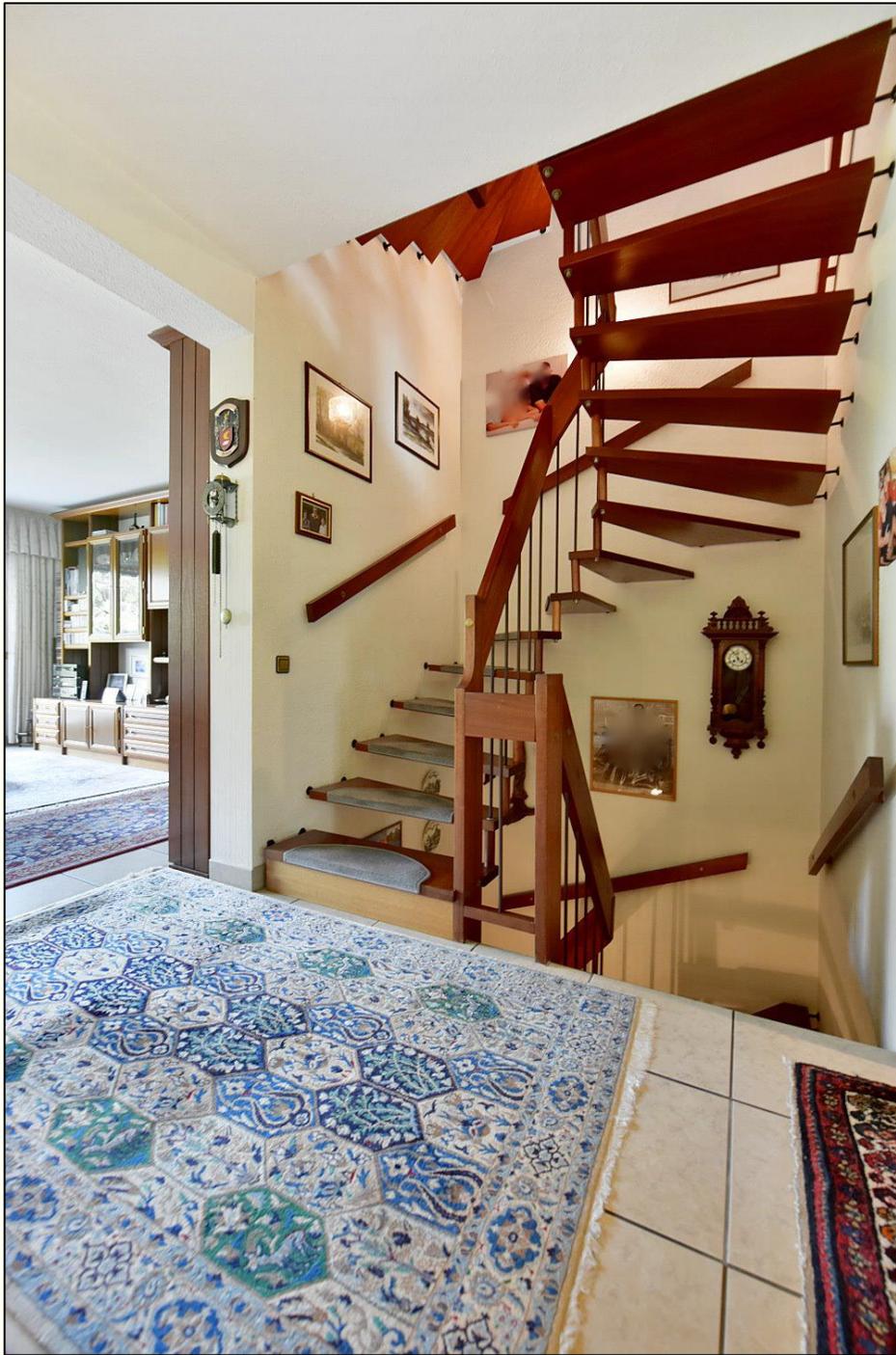










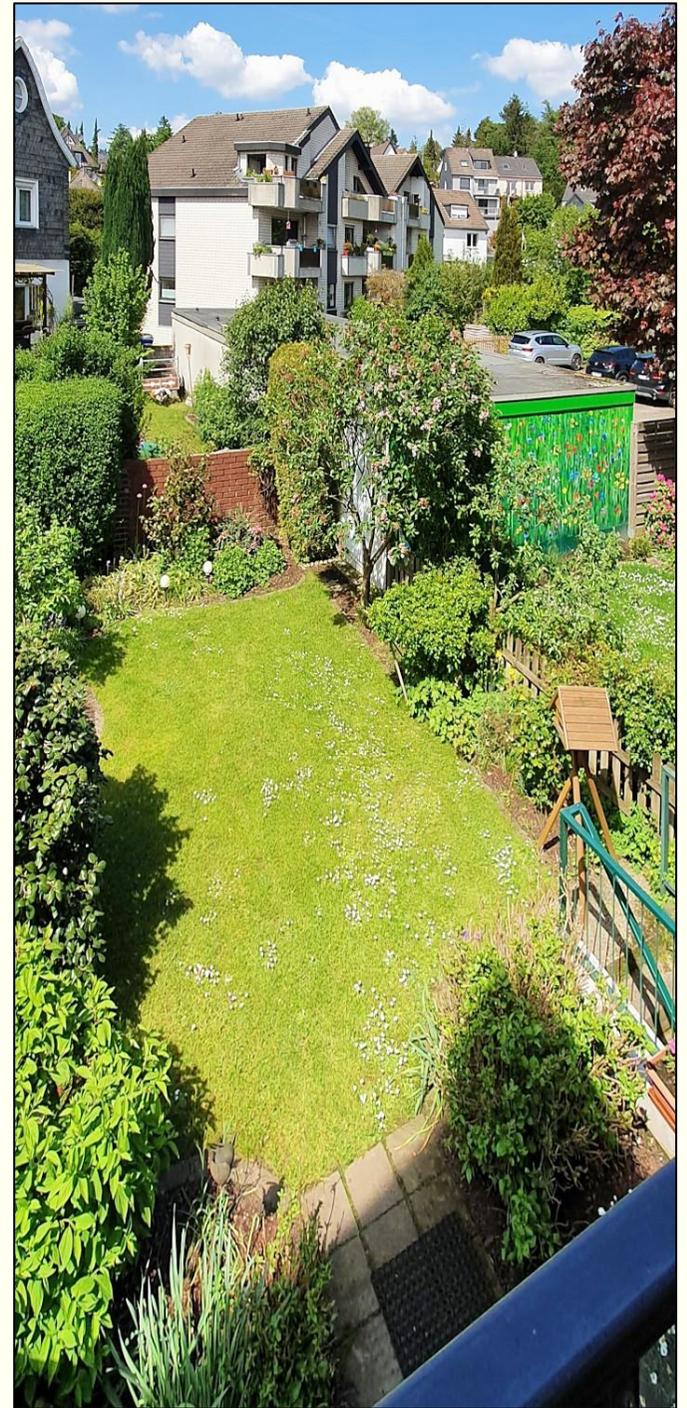












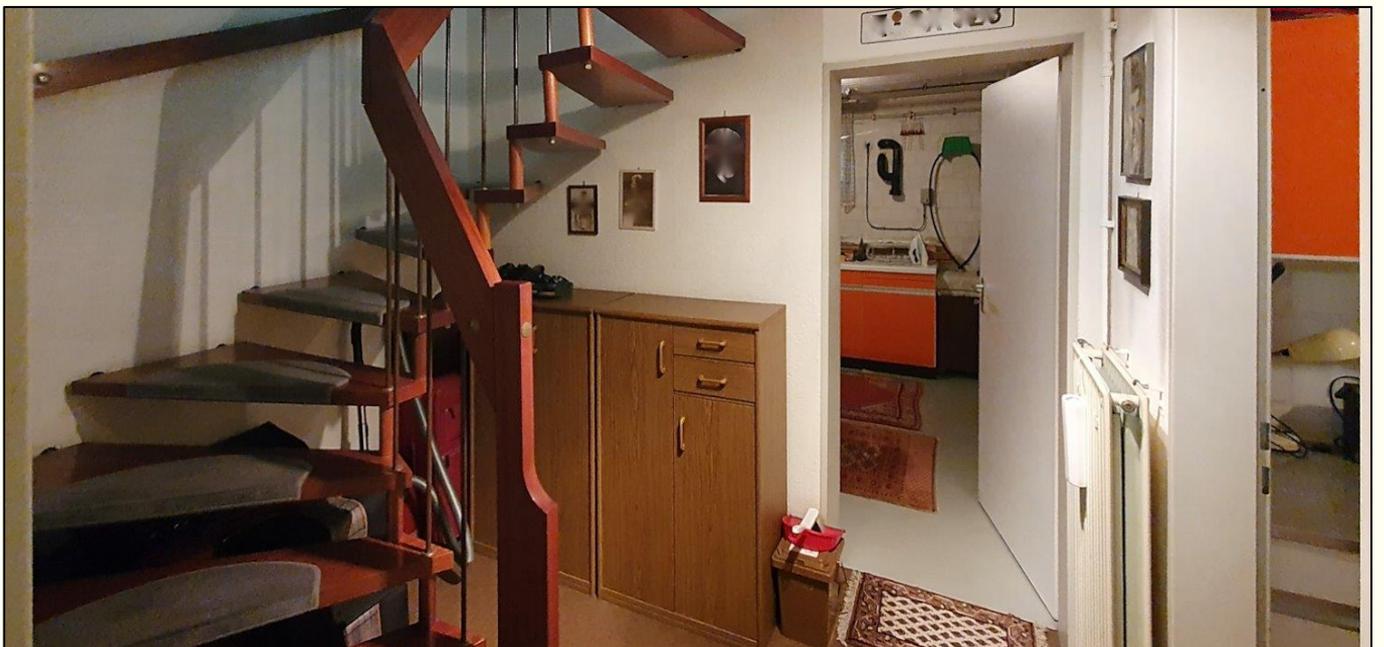






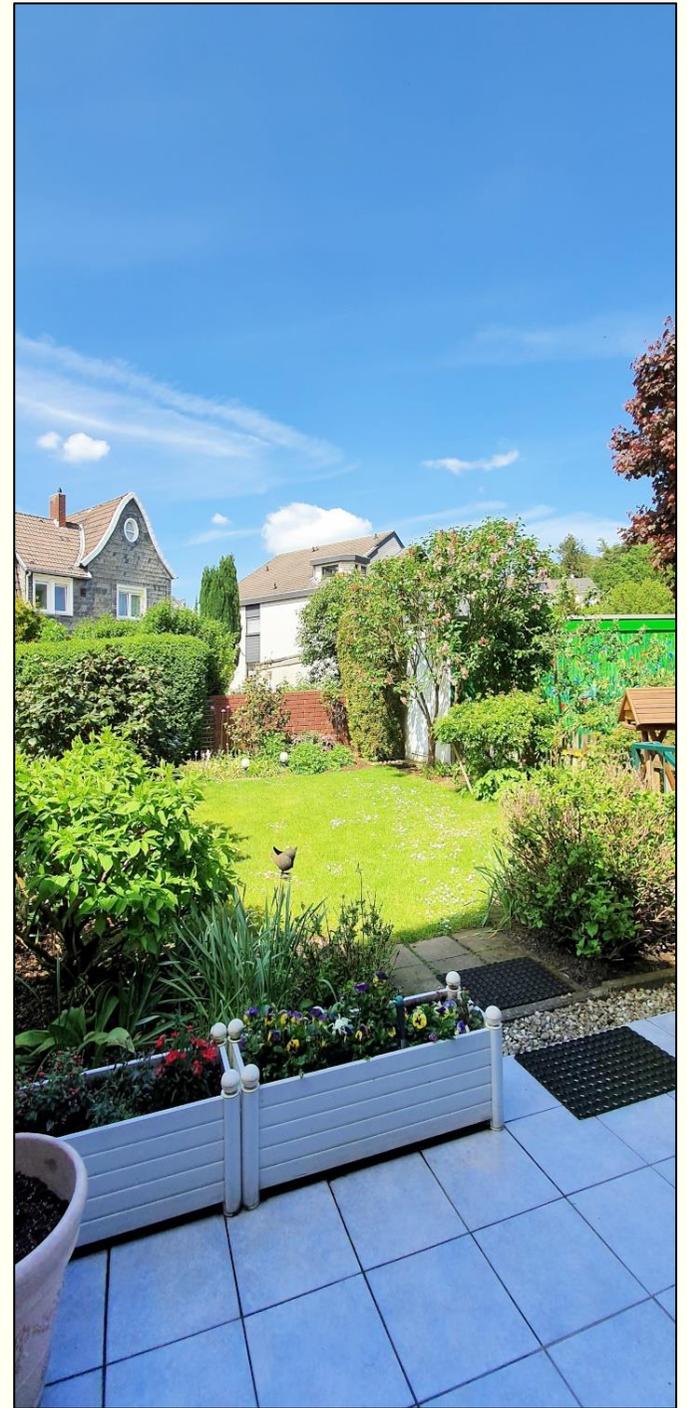


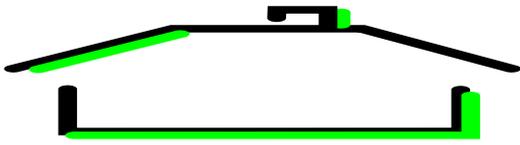










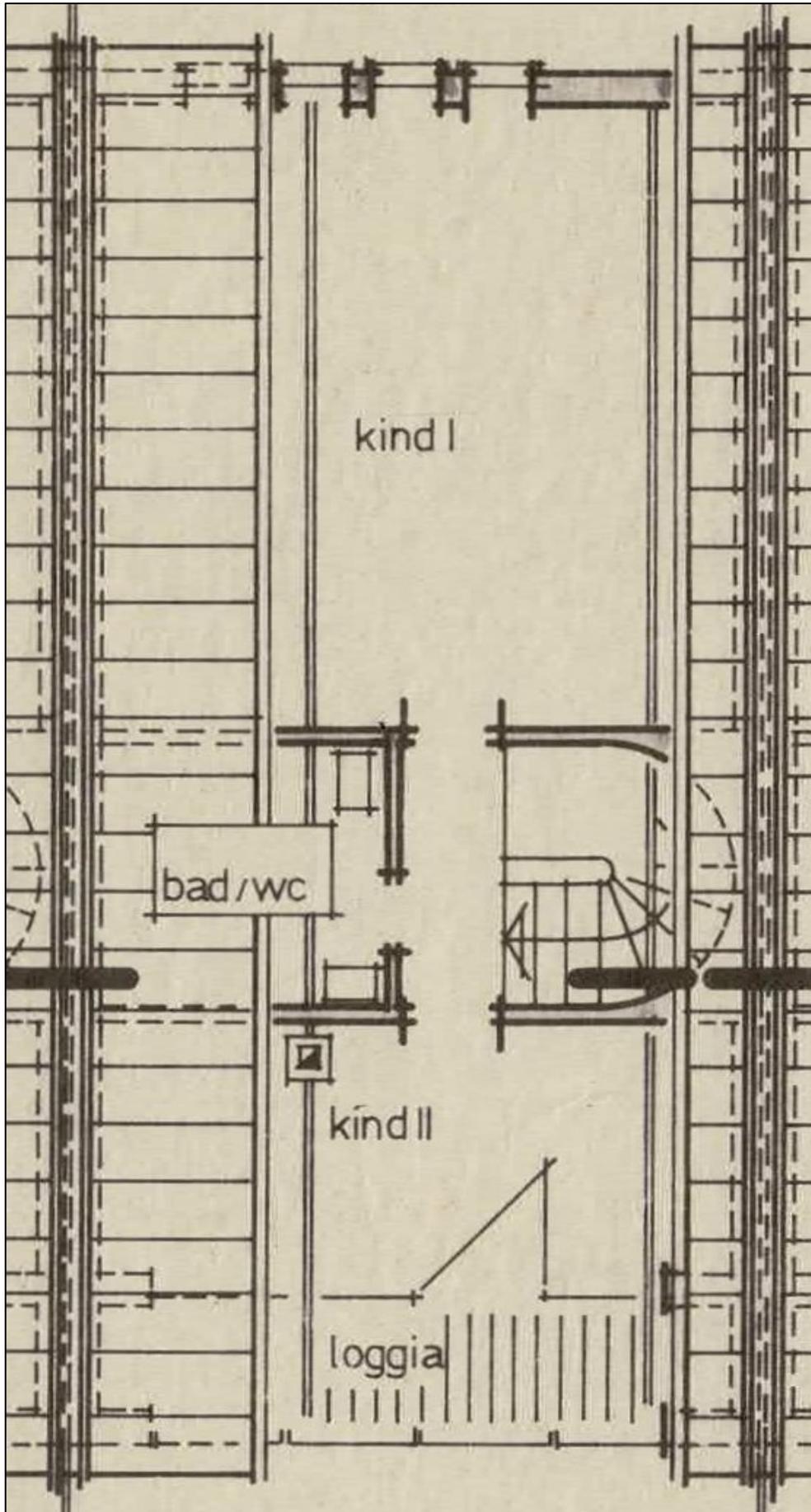


**IMMOBILIEN**  
45219 E.-Kettwig  
Tel. 02054/970447

# **FRIEDRICH HERKENDELL**

**Herkendell 9**

**Tel. 0201 / 780447**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



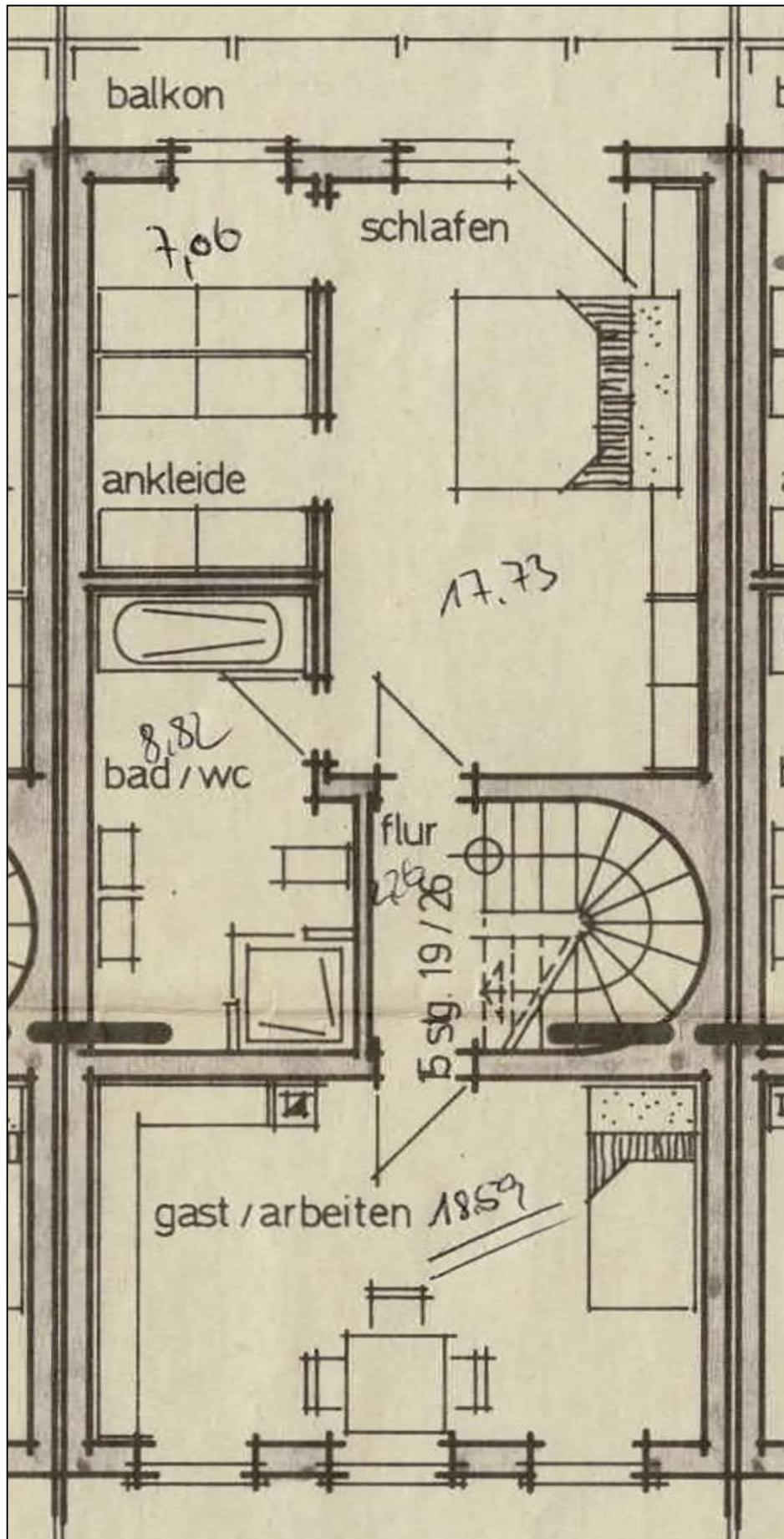
**FRIEDRICH  
HERKENDELL**

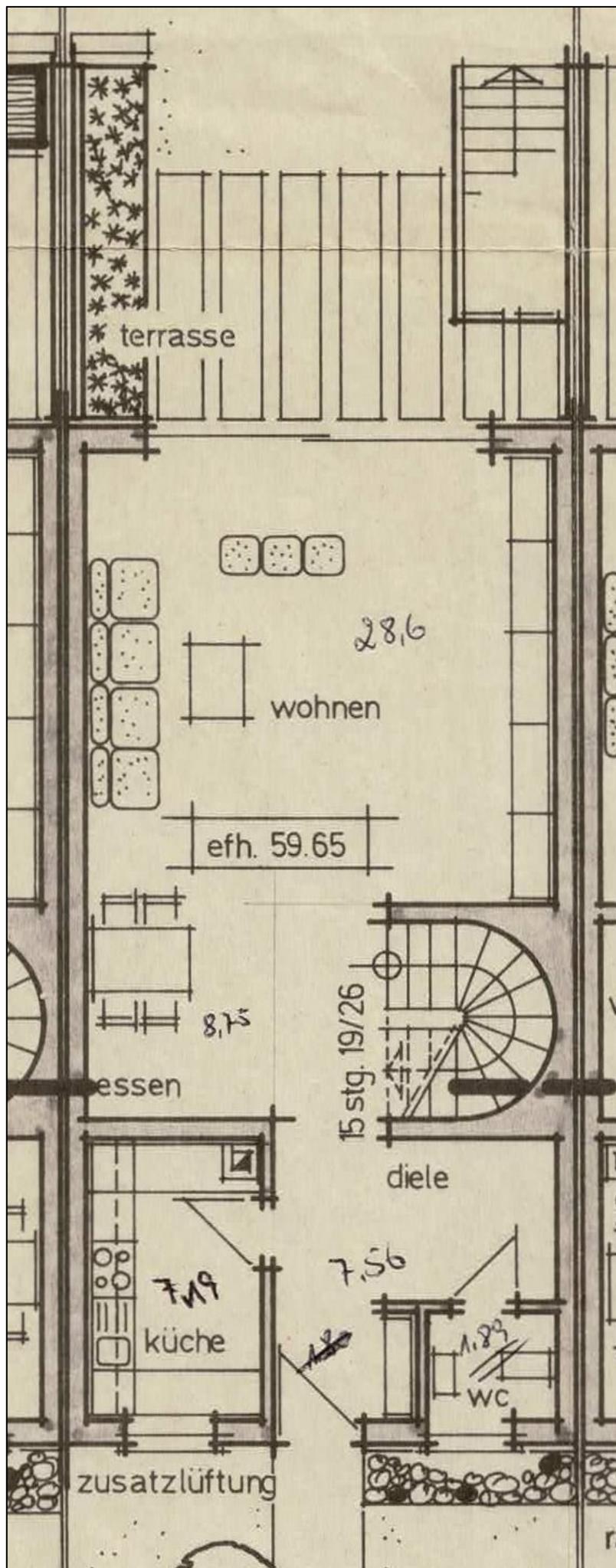


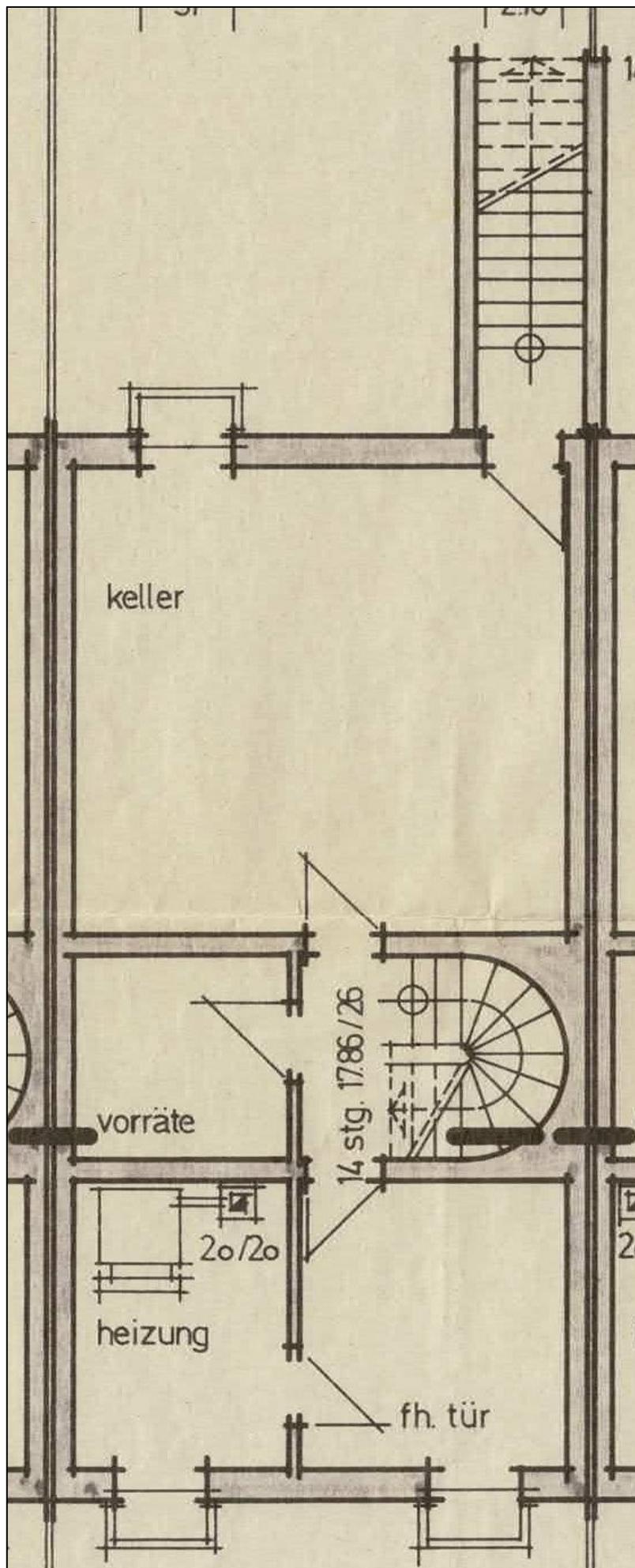
**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**







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