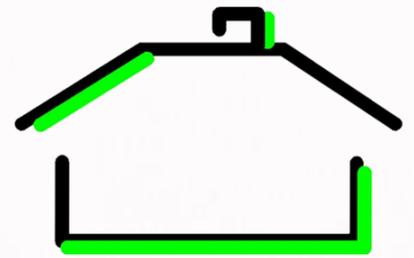


# *FRIEDRICH HERKENDELL*



## 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

### Repräsentatives Anwesen in idyllischer Alleinlage In Essen-Bedingrade

Sehr geehrter Interessent,

wir freuen uns, Ihnen dieses repräsentative Anwesen 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

Das im Jahr 2014 umfassend sanierte Zweifamilienhaus bietet Ihnen verschiedene Möglichkeiten zur Realisierung Ihrer Lebenswünsche.

Momentan wird das Haus als Zweifamilienhaus bewohnt. Eine Nutzung zum Wohnen und Arbeiten ist ebenso möglich, wie die Nutzung als Mehrgenerationenhaus oder großzügige Senioren WG.

Diese Immobilie bietet Ihnen alle Freiheiten. Über die Zufahrtsstraße führt der Weg auf das Anwesen, welches ringsherum eingefriedet ist. Das Zweifamilienhaus wurde ca. 1948 wieder aufgebaut und in den 90ziger Jahren bereits kernsaniert.

Hier wurde im gesamten Erdgeschoss Beton-Estrich-Boden eingebracht sowie drei neue Treppenanlagen eingebaut. In den Jahren 2013/2014 wurde das Zweifamilienhaus umfangreich vom jetzigen Eigentümer weiter modernisiert und saniert.

Neue Fensteröffnungen wurden geplant und eingebaut, sodass die Räume lichtdurchflutet sind. Große Glashaustüren beeindruckend im repräsentativen Eingangsbereich. Im Wohnzimmer wurden die Räume vergrößert und ein Kamin eingebaut.

Das Pultdach im vorderen Gebäudeteil wurde neu eingedeckt, Räume wurden vergrößert, die Fassade gedämmt und weitere Modernisierungen wie Heizungsanlage, Leitungen Zufahrt etc. durchgeführt.

Das große Gartengrundstück, welches das Zweifamilienhaus umgibt, ist mit einer "Smart Garden Anlage" ausgestattet. Dieser wird über einen Brunnen und eine Wasserspeicherzisterne mit 12.000 Liter komplett bewässert.

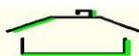
Die Flächen um das Haus herum wurden aufwendig begradigt, große Terrassen sind angelegt, die Ihnen alle Freiheiten zur Gestaltung lassen.

Besonders erwähnenswert sind die niedrigen Unterhaltskosten dieser Immobilie auf Grund der gut durchdachten Energieversorgung und der Modernisierungen.

Wir freuen uns sehr, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen. Sie ist ländlich gelegen und dennoch mitten im Herzen des Ruhrgebietes

### Wohn-/Nutzfläche

Die zu Wohnzwecken genutzte Fläche beträgt lt. Eigentümer ca. 339 m<sup>2</sup> (nach DIN evtl. abweichend).



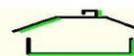
	Diese Fläche beinhaltet auch einen Teil des ca. 64 m <sup>2</sup> großen Spitzbodens.
	Eine amtliche Wohnflächenberechnung, die die aktuelle Raumnutzung wiedergibt, liegt uns nicht vor. Daher können wir für die Angaben keine Gewähr übernehmen.
Nutzfläche	eigenes Gebäude mit ca. 125 m <sup>2</sup> Grundfläche
Raumanzahl	8 Räume
Baujahr	1948 neu gebaut, bis 2004 umfassend kernsaniert, 2013 liebevoll modernisiert
Grundstück	ca. 2651 m <sup>2</sup>

## Lage

Wohnlage	Die Lage des Anwesens ist ländlich, umgeben von den Spazierwegen Donnerberg, Schnitterweg und Stenskampbusch mit weiteren Höfen, Gartenanlagen und Reiterhöfen. Die angrenzenden Stadtteile Bedingrade, Frintrop und Borbeck sind schnell erreicht sowie die Autobahnen A 40, A 42 und das Centro Oberhausen.
----------	--

## Ausstattung

Heizung	Gas-Zentralheizung mit Flüssiggastank, Therme von 2020, teilweise Fußbodenheizung im Erdgeschoss
Warmwasservers.	zentrale Warmwasserversorgung
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (2013)
Fußböden	überwiegend Keramikfliesen und Laminatböden, Holzdielen im Studio
Badezimmer	mit Whirlpool
Kamin	Der Tunnelkamin wurde 2014 im Wohnzimmer neu eingebaut.
Terrasse	große Bankirai-Terrasse
Garten	appgesteuerter Smart Garden mit Bewässerungssystem und Mäh-Robotern komplett eingezäunt Außen-Whirlpool elektrisch betriebenes schmiedeeisernes Eingangstor mit Anrufsprechanlage
Keller	Das Haus ist teilweise unterkellert (ca. 20 m <sup>2</sup> ).
Sonstiges	ausgebautes Dachatelier/ Musikzimmer mit 3D Sound Anlage (Übergabe nach Absprache) umfassend ausgestattete Bulthaup-Einbauküche mit Gaggenau-Geräten (Übergabe nach Absprache)



komplett ausgestattet mit Netzwerk CAT 6 Kabeln in den Räumen sowie WLAN Ethernet im gesamten Gebäude zweites Gebäude mit ca. 200m<sup>2</sup> Nutzfläche und eingebautem elektrisch betriebenen Sektionaltor

## Raumaufteilung

Erdgeschoss	54,0 m <sup>2</sup> Wohnzimmer
	26,6 m <sup>2</sup> Küche
	14,3 m <sup>2</sup> Diele
	1,9 m <sup>2</sup> Garderobe
	2,0 m <sup>2</sup> Flur
	7,5 m <sup>2</sup> Flur
	5,5 m <sup>2</sup> Badezimmer
	2,1 m <sup>2</sup> Gäste-WC
	4,2 m <sup>2</sup> Abstellraum
	15,0 m <sup>2</sup> Abstellraum
	4,2 m <sup>2</sup> Diele ELW
	2,4 m <sup>2</sup> Gäste-WC ELW
	20,5 m <sup>2</sup> Küche ELW
	Obergeschoss
10,6 m <sup>2</sup> Badezimmer	
1,3 m <sup>2</sup> Gang	
15,4 m <sup>2</sup> Badezimmer	
1,5 m <sup>2</sup> WC	
20,8 m <sup>2</sup> Schlafzimmer	
15,4 m <sup>2</sup> Ankleidezimmer	
14,4 m <sup>2</sup> Arbeitszimmer	
3,3 m <sup>2</sup> Abstellraum	
18,7 m <sup>2</sup> Schlafzimmer ELW	
20,0 m <sup>2</sup> Wohnzimmer ELW	
3,2 m <sup>2</sup> Flur ELW	
11,7 m <sup>2</sup> Badezimmer ELW	
12,0 m <sup>2</sup> Gästezimmer ELW	
Dachgeschoss	64,0 m <sup>2</sup> Spitzboden

### Hinweis

Alle Maße wurden vor Ort aufgenommen. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann nicht garantiert werden, da auf aktuelle Grundrisszeichnungen leider nicht zurückgegriffen werden kann.

Insbesondere ersetzen die Größenangaben keine DIN-Berechnung und bzgl. der Nutzungsmöglichkeiten verweisen wir auf die Bauakte.

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

## Angebotsbedingungen

Übergabetermin	nach Absprache
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: 1948    Energieverbrauchskennwert: 78 kWh/(m <sup>2</sup> a)    Energieeffizienzklasse: C
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

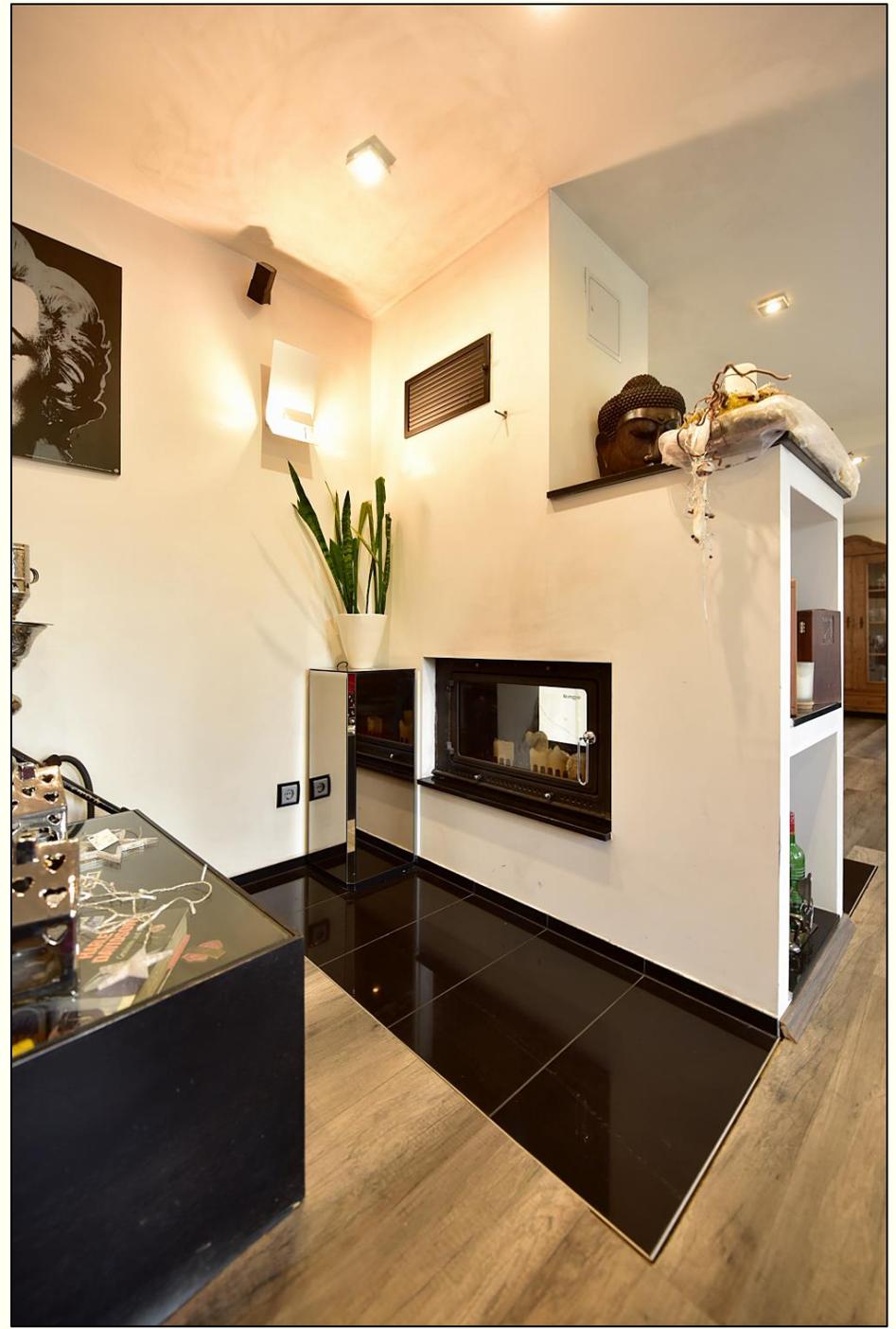
Ihre Sabine Petrick









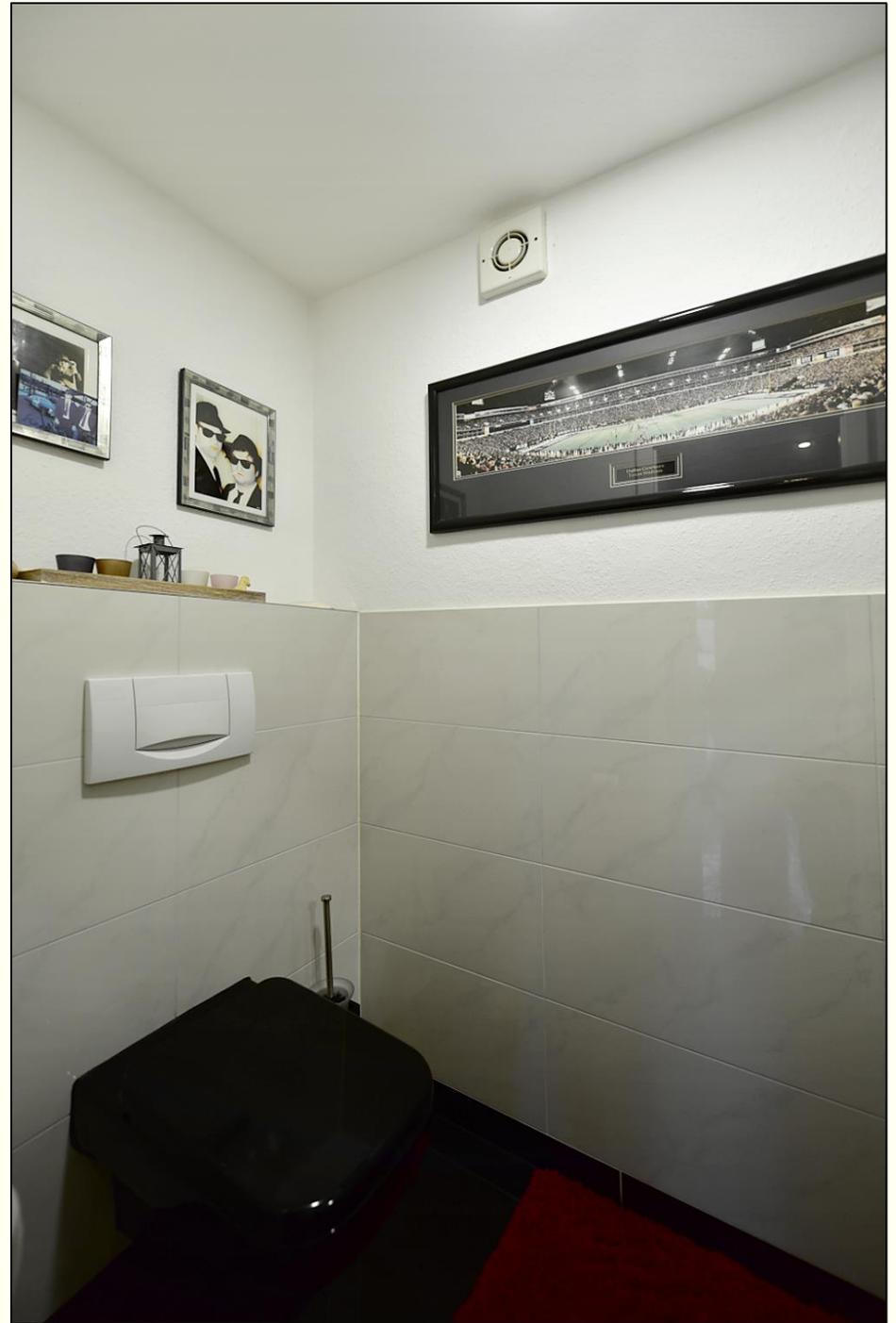


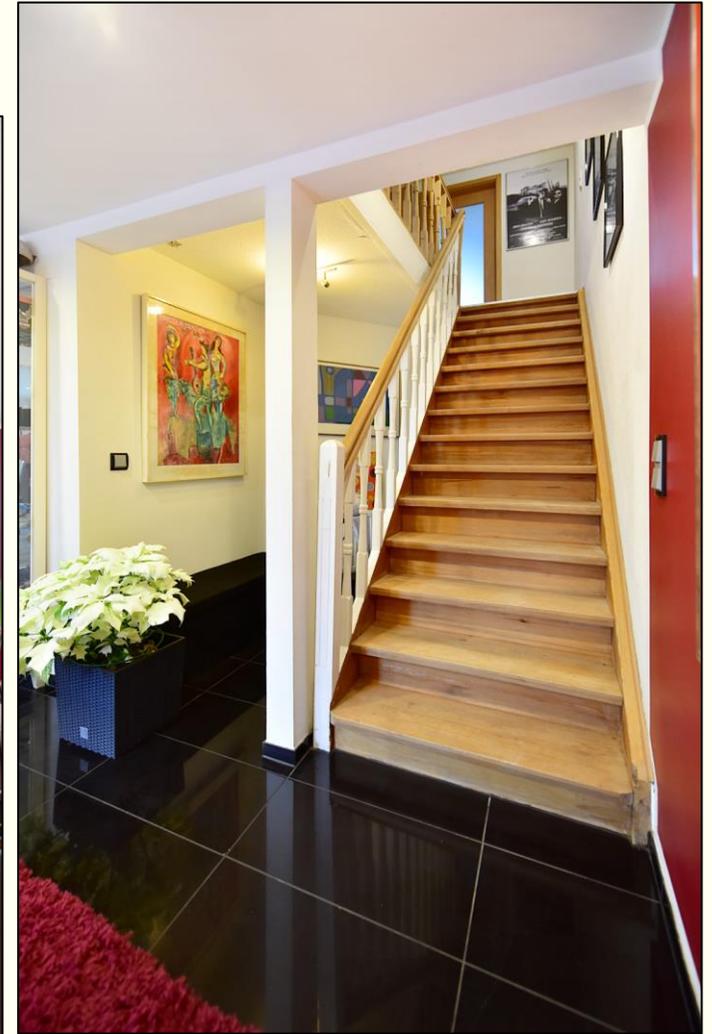
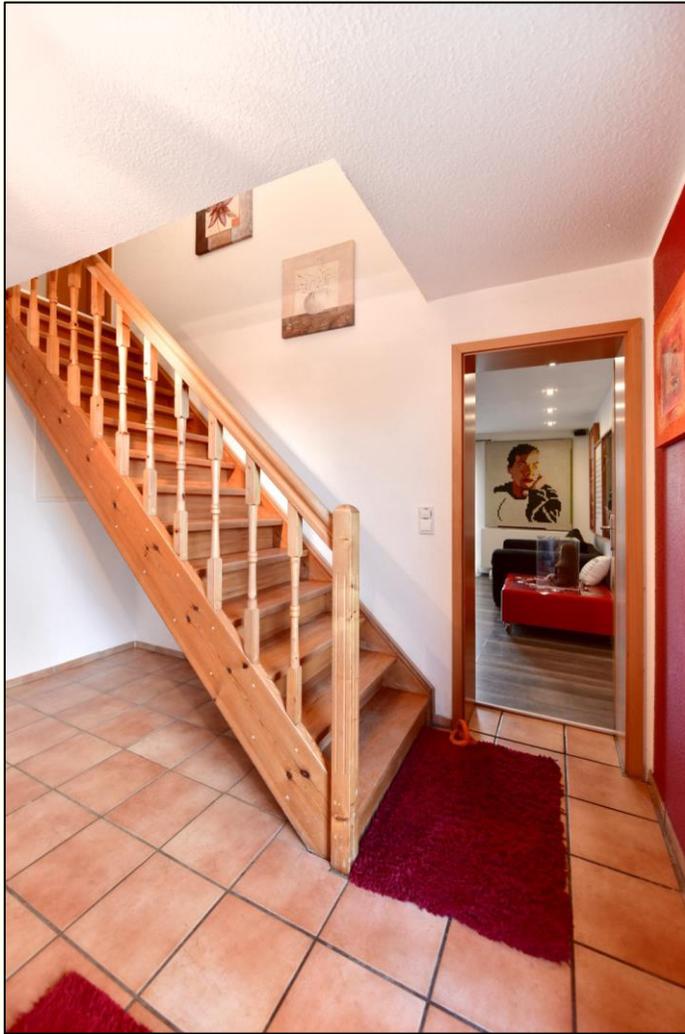




























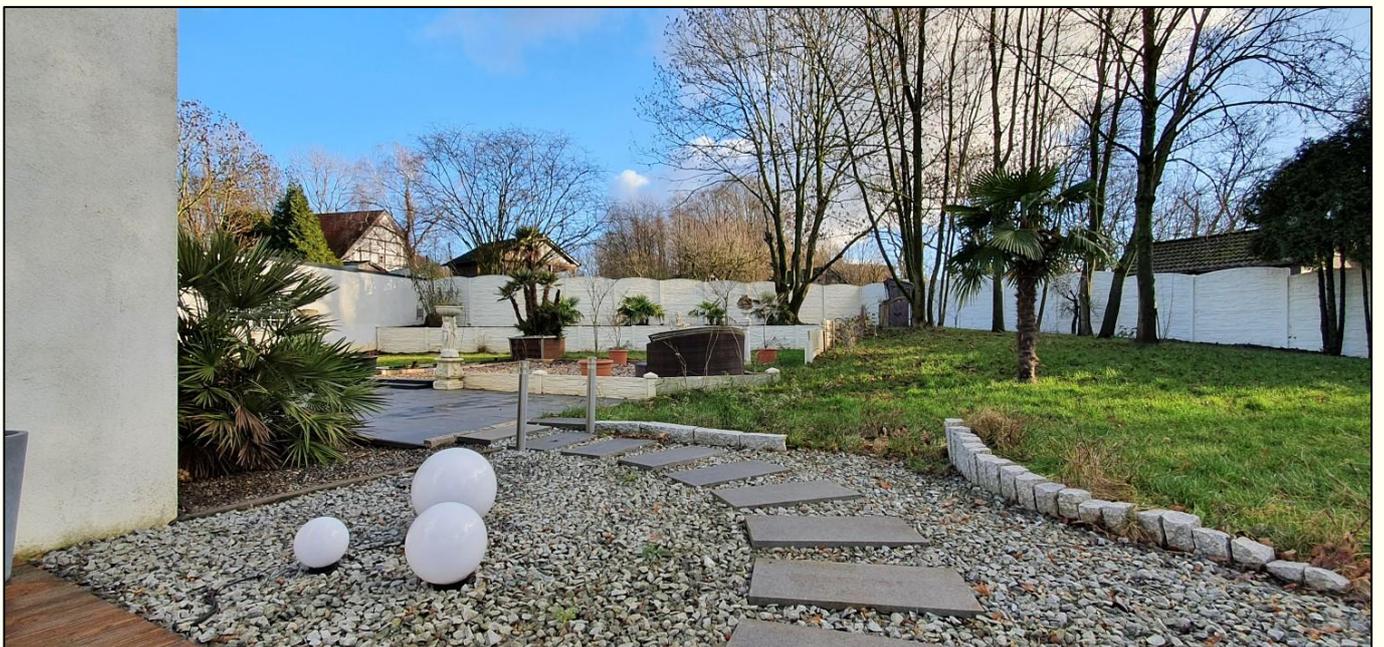
















FRIEDRICH  
HERKENDELL

FRIEDRICH  
HERKENDELL

FRIEDRICH  
HERKENDELL

FRIEDRICH  
HERKENDELL



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**

**FRIEDRICH  
HERKENDELL**

**FRIEDRICH  
HERKENDELL**

**FRIEDRICH  
HERKENDELL**