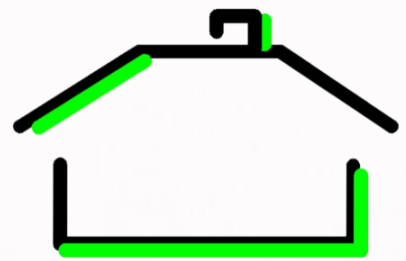


# *FRIEDRICH HERKENDELL*



## 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 45134 Essen-Rellinghausen

Sehr geehrter Interessent,

wir freuen uns, Ihnen diese schöne Eigentumswohnung in Rellinghausen 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 mit freiem Blick am Rande des Naturschutzgebietes
Wohnfläche	ca. 61,75 m <sup>2</sup> lt. Eigentümeraufstellung
Etage	2. Etage
Baujahr	ca. 1964
Mieteinnahmen	Die Kaltmiete beträgt derzeit monatlich € 630. Staffelmietvertrag mit einer Spanne bis € 675.

Die idyllische 3 1/2 Zimmerwohnung ist äußerst ruhig und befindet sich in einem sehr gepflegten 6-Parteien Haus. Da das Haus überwiegend von Eigentümern bewohnt wird, sind Zustand und Substanz besonders gut. Die Hausgemeinschaft ist angenehm. Das Haus befindet sich baulich in einem sehr guten Zustand, da kontinuierlich in das Objekt investiert wurde - und wird.

Sie haben die Wahl: mit dem Fahrrad auf Entdeckungsreise (3 Minuten zum Radweg) Richtung Baldeneysee (10 Minuten zum See) oder einfach nur Wandern (1 Minute ab Haustür) in den Schellenberger Wald.

Idyllische und ruhige Straße im Wendehammer am Ende der Straße, direkt zum Waldeingang Schellenberger Wald.

Das Kunsthaus Essen befindet sich 5 Gehminuten vom Haus entfernt.

Die Rellinghauser Str. liegt ca. 8-10 Gehminuten entfernt. Ihre Versorgung ist mit REWE, dm, ALDI, LIDL, etc., in der Nähe gesichert.

Der an Stadtwald grenzende Stadtteil: Essen-Rellinghausen erfreut sich immer größerer Beliebtheit. Die Infrastruktur ist hervorragend und dennoch sind die Wege in die Natur kurz, komplett zu Fuß erreichbar. Die gute Verkehrsanbindung zu allen relevanten Schnellverkehrswegen ist gegeben.

## Raumaufteilung

Dachgeschoss	17,53 m <sup>2</sup> Wohnzimmer
	8,95 m <sup>2</sup> Diele
	7,65 m <sup>2</sup> Küche
	4,46 m <sup>2</sup> Badezimmer
	13,84 m <sup>2</sup> Schlafzimmer
	10,09 m <sup>2</sup> Kinderzimmer
	1,14 m <sup>2</sup> Abstellraum

Hinweis Die Flächenmaße wurden aus einer Aufstellung des Eigentümers entnommen.

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

Das Objekt wurde vor der Übergabe an den jetzigen Mieter vollständig renoviert:





- Kompletter Anstrich, teilw. neu tapeziert;
- Wohnungstür abgeschliffen und lackiert;
- Vollholz-Parkett (Kährs Eiche Schiffsbodendiele, weiß) ab 04/2021 verlegt, Trittschalldämmung aus Kork, neue Fußleisten weiß;
- Neue Steckdosen und Schalter;
- Neue Fuß- und Übergangleisten,
- Fenster neu eingestellt und abgedichtet;
- Fensterbänke und Heizkörper neu lackiert;
- Neue Thermostate an allen Heizkörpern 04/2021;
- Das Dusch-Bad wurde komplett aus dem Rohbau neu saniert;
- Die modernisierte Küppersbusch Küche wurde mit neuen Marken-E- Geräten (2021) ausgestattet;
- VDSL 100 möglich, Verkabelung in den Räumen;
- Türe und Abstellraum neben dem Bad;
- Dachboden kann mitbenutzt werden (Eingang neben Wohnungstür);
- Waschküche mit separatem Waschmaschinenanschluss und Steckplatz
- Gemeinschaftskeller
- Großer, separater Kellerraum.
- etc.



2018:

Badezimmer komplett entkernt und neu aufgebaut + Elektrik neu

Q1 2021:

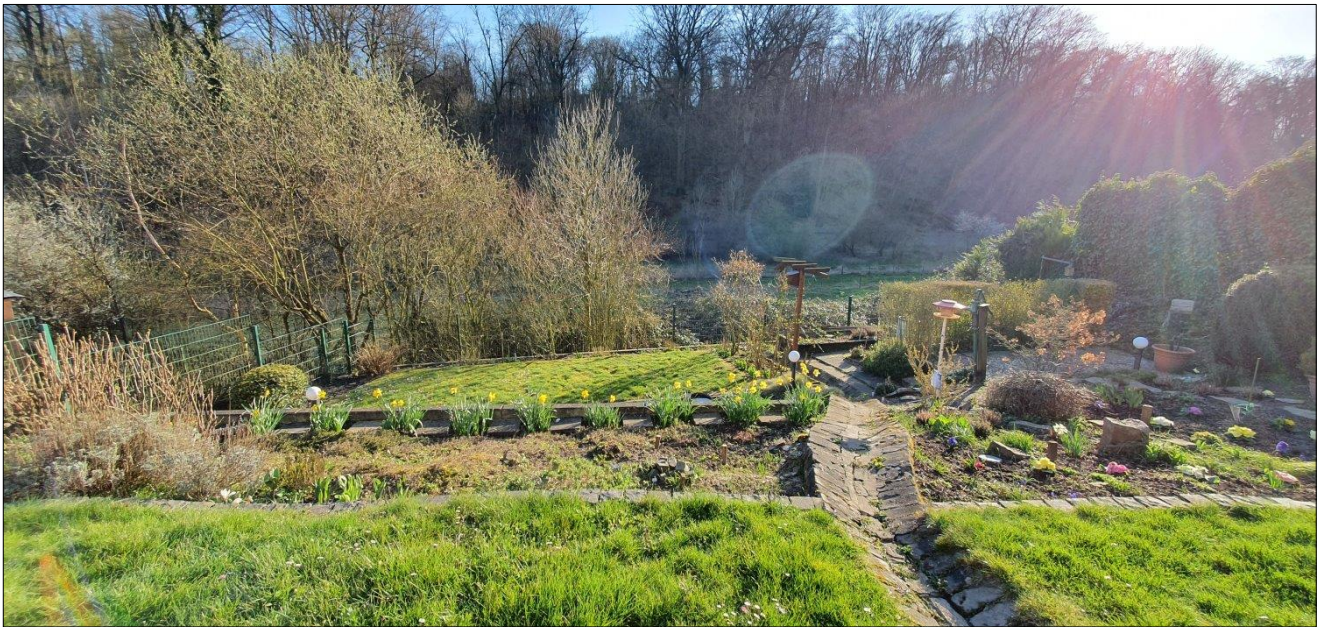
Böden komplett neu mit hochwertigem Vollholzparkett darunter Korkbeschichtung

Türen und Zargen neu lackiert,

Fenster neu abgedichtet, neue Rollladengurte

Neue Thermostate alle Heizkörper

Neue E-Geräte und Kühlschrank in Einbauküche



## Angebotsbedingungen

Übergabetermin	Die Wohnung ist derzeit vermietet und eignet sich zur Kapitalanlage. Eine mögliche Eigennutzung sollte mit dem jetzigen Mieter abgesprochen werden.
Angebotspreis	€ 235.000 zzgl. 1,8% Courtage inkl. MwSt. Eine analoge Provisionsvereinbarung haben wir auch mit dem Verkäufer getroffen.
Besichtigung	Gerne stellen wir Ihnen die Wohnung bei einer Innenbesichtigung einmal genauer vor.
Energieausweis	Energieausweistyp: Verbrauchsausweis inkl. Warmwasseraufbereitung Energieträger: Öl Baujahr des Hauses: 1964 Energieverbrauchskennwert: 165,4 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Hinweis	Dieses Exposé beinhaltet die wesentlichen Eckdaten. Ausführliche Informationen senden wir Ihnen gerne direkt zu. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

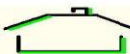
Das Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Weitere Einzelheiten entnehmen Sie bitte den beigefügten Anlagen. Vorstehende Ausführungen beruhen auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung.

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

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Sabine Schmidt





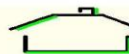
**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**

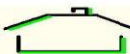


**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**





**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**

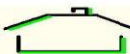












**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



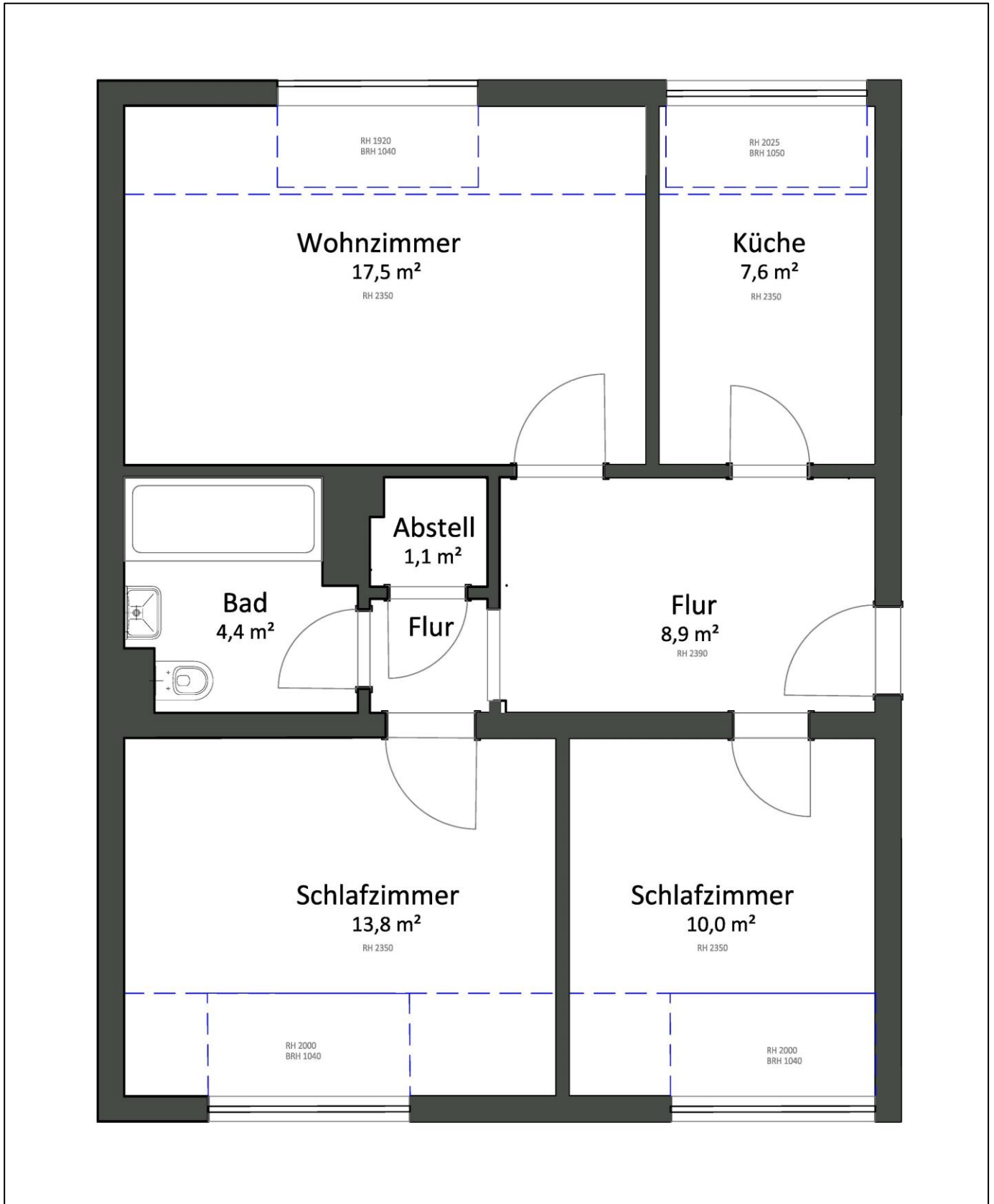
**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



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

