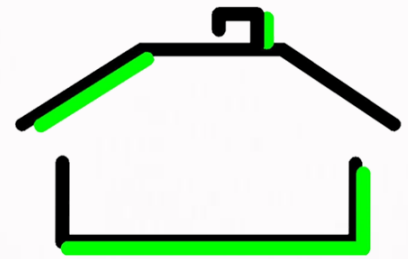


FRIEDRICH HERKENDELL



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 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	Freistehendes Einfamilienhaus mit Ruhrblick
Wohn-/Nutzfläche	Die zu Wohnzwecken genutzte Fläche beträgt ca. 115 m ² inkl. Dachgeschoss (nach DIN abweichend).
Raumanzahl	3,5 Räume
Baujahr	lt. Eigentümer ca. 1900. Das genaue Baujahr ist nicht bekannt.
Grundstück	ca. 180 m ²

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.	Elektro-Durchlauferhitzer
Fenster	Kunststofffenster bzw. Holzfenster mit Isolierverglasung
Balkon	großer Balkon mit Ruhrblick
Garten	uneinsehbarer kleiner Garten
Garage	24,6 m ² Einzelgarage am Haus

Raumaufteilung

Erdgeschoss	11,5 m ² Diele
	5,3 m ² Badezimmer
	5,0 m ² Zimmer
	16,0 m ² Zimmer
	6,2 m ² Bar
	Terrasse

Obergeschoss	29,2 m ² Wohnzimmer 8,4 m ² Küche 4,0 m ² Flur 1,0 m ² Gäste-WC 19,0 m ² Balkon
Dachgeschoss	3,5 m ² Flur 4,0 m ² WC 14,0 m ² Schlafzimmer
Kellergeschoss	7,0 m ² Kellerraum

Hinweis Die Raumgrößen wurden vor Ort ermittelt. Hierbei handelt es sich um Circa-Angaben, für die wir keine Gewähr übernehmen können.

Eine Wohnflächenberechnung, die die aktuelle Raumnutzung und die baurechtlichen Genehmigungen wiedergibt, liegt uns derzeit noch nicht vor.

Die Flächen im Dachgeschoss sind in den Bauakten aktuell als Abstellraum eingezeichnet. Die Auszüge aus der Bauakte stellen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Angebotsbedingungen

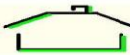
Übergabetermin	nach Absprache
Angebotspreis	€ 515.000 zzgl. 1,8% Courtage inkl. MwSt. Eine analoge Provisionsvereinbarung haben wir auch mit dem Verkäufer getroffen.
Besichtigung	Gerne stellen wir Ihnen das Haus bei einer Innenbesichtigung einmal genauer vor.
Energieausweis	Energieausweistyp: Verbrauchsausweis Energieträger: Gas Baujahr des Hauses: 1900 Energieverbrauchskennwert: 247,1 kWh/(m ² a) Energieeffizienzklasse: G
Hinweis	*** Wir arbeiten an der Überprüfung und Vervollständigung der Informationen um Ihnen kurzfristig ein detaillierteres Exposé zur Verfügung stellen zu können. ***

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.

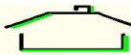
Wir freuen uns, Ihnen das Objekt in einem persönlichen Termin vorstellen zu können.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Alexandra Haneke



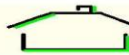
**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**

