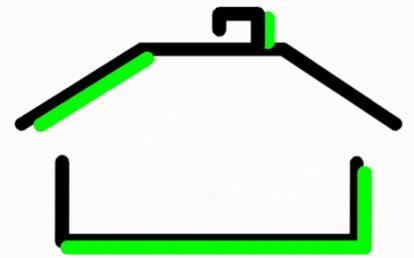


FRIEDRICH HERKENDELL



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

Mehrfamilienhaus in 45149 Essen-Haarzopf

Sehr geehrter Interessent,

wir freuen uns, Ihnen dieses Mehrfamilienhaus in Haarzopf 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

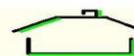
Objekttyp	Mehrfamilienhaus
Wohnfläche	Die Wohnfläche beträgt ca. 355 m ² laut Eigentümeraufstellung.
Nutzfläche	ca. 83 m ² Praxisfläche
Baujahr	ca. 1936
Grundstück	ca. 745 m ²
Mieteinnahmen	Die EG-Wohnung ist seit dem 1.2.2021 frei, die OG-Wohnung seit dem 1.4.2021. Die DG-Wohnung rechts ist aktuell für € 450 + NK € 90 vermietet. Die DG-Wohnung links ist für € 279,68 inkl. NK zzgl. Heizung vermietet. Die Praxis soll für € 500 pro Monat vermietet werden. Den Mietern wird eine Mindestlaufzeit von 10 Jahren garantiert. Eine Kündigung mieterseits soll mit einer Frist von 6 Monaten möglich sein. Die anfallenden Nebenkosten betragen derzeit € 110. Die 4 Garagen können für € 250 monatlich vermietet werden.

Lage

Ortsteil	Haarzopf zählt zu den beliebtesten Ortsteilen von Essen. Die gute Stadtteil-Infrastruktur, ein angenehmes Umfeld mit vielen Grünanlagen sowie die ländlich reizvolle Umgebung versprechen Ihnen eine angenehme Lebensqualität. Kurze Wege für tägliche Erledigungen garantiert die Haarzopfer Neue Mitte mit sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten, die ca. 4 Autominuten entfernt ist. Ärzte, Apotheke, Friseure, Reinigung, Restaurants, etc. – alles können Sie fußläufig erreichen. Das Rhein-Ruhr-Zentrum mit Kino, Gastronomie, vielfältigen weiteren Einkaufsmöglichkeiten und kostenfreiem Parken ist ebenfalls in 4 Autominuten zu erreichen. Bei Autofahrern ist die Nähe zu den Autobahnen A 52 nach Düsseldorf und Bochum/Dortmund sowie auch die A 40 nach Bochum/Dortmund bzw. Duisburg und weiter zum Niederrhein und Venlo gefragt.
----------	---

Ausstattung

Heizung	Jede Einheit hat eine eigene Gasetagenheizung; die Whg. im EG mit Warmwasserbereitung Die Gastetagenheizung der Praxis ist neu in 11/20 installiert worden (8.500€).
Fußböden	Die Wohnungen sind überwiegend mit Parkettböden



ausgestattet.
Garage 4 Garagen

Raumaufteilung

Erdgeschoss 83 m² Praxis
134 m² Wohnung
Obergeschoss 114 m² Wohnung
Dachgeschoss 65 m² Wohnung rechts
42 m² Wohnung links

Hinweis Die Größenangaben stammen aus einer Aufstellung des Eigentümers. Hierbei handelt es sich um Circa-Angaben, für die wir keine Gewähr übernehmen können.

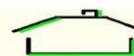
Nebenkosten, Zustand, Energieausweis

Nebenkosten Die Grundbesitzabgaben betragen aktuell € 3.386,38.
Die Kosten der Gebäudeversicherung betragen derzeit € 879,19.
Hauszustand Entsprechend des Baujahres steht eine umfassende Modernisierung des Hauses an um, auch heutigen Wohnansprüchen gerecht zu werden.
Energieausweis Energieausweistyp: Bedarfsausweis Energieträger: Gas
Baujahr des Hauses: 1936 Energiebedarf: 345,7 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse: H

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, auch kurzfristig möglich
Angebotspreis € zzgl. 3,57% Courtage inkl. MwSt.
Dieser Preis enthält keine Verkäufercourtage.
Besichtigung Gerne stellen wir Ihnen das Mehrfamilienhaus bei einer Innenbesichtigung einmal genauer vor.
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**



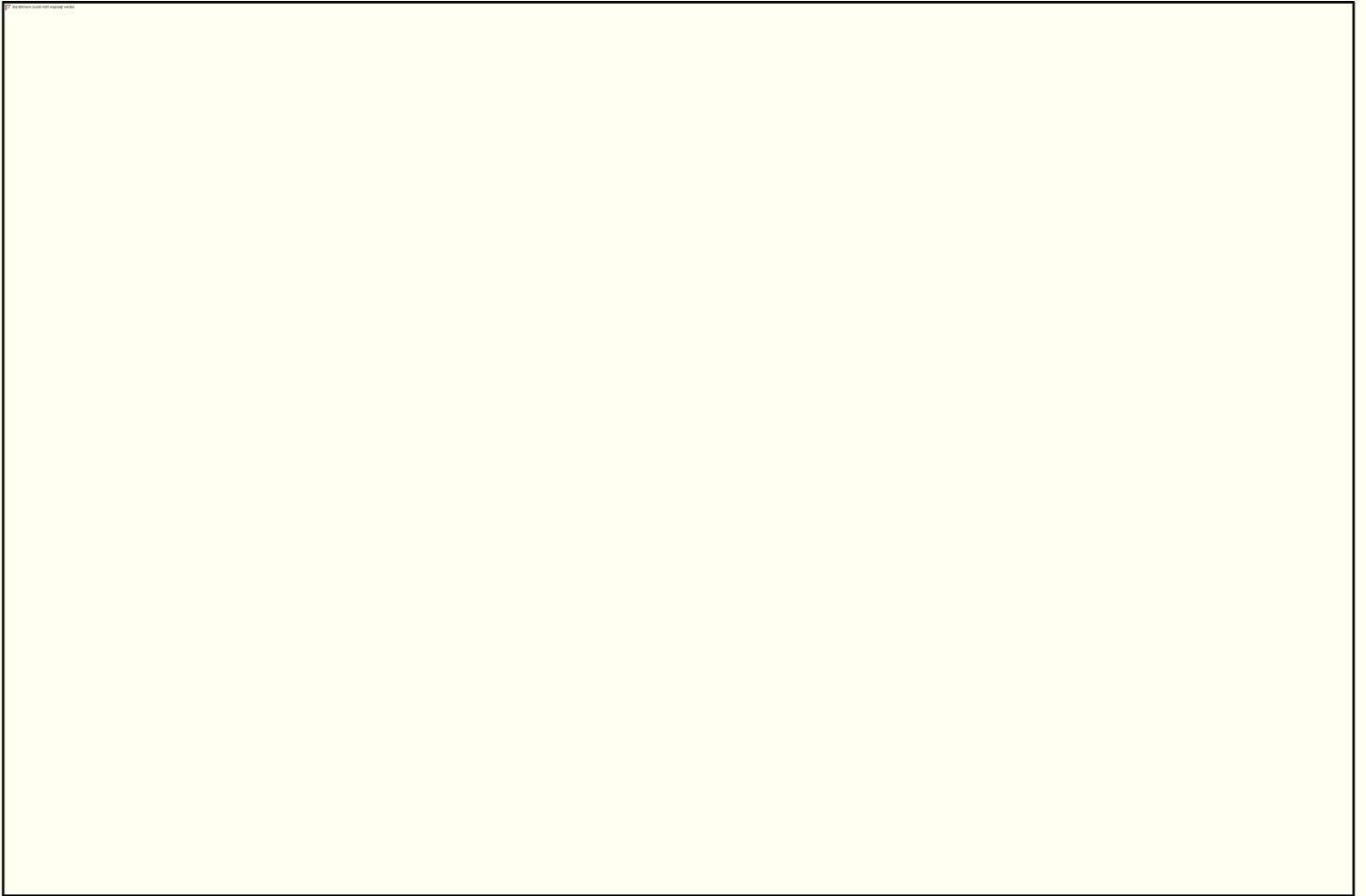
**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



EG



EG



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



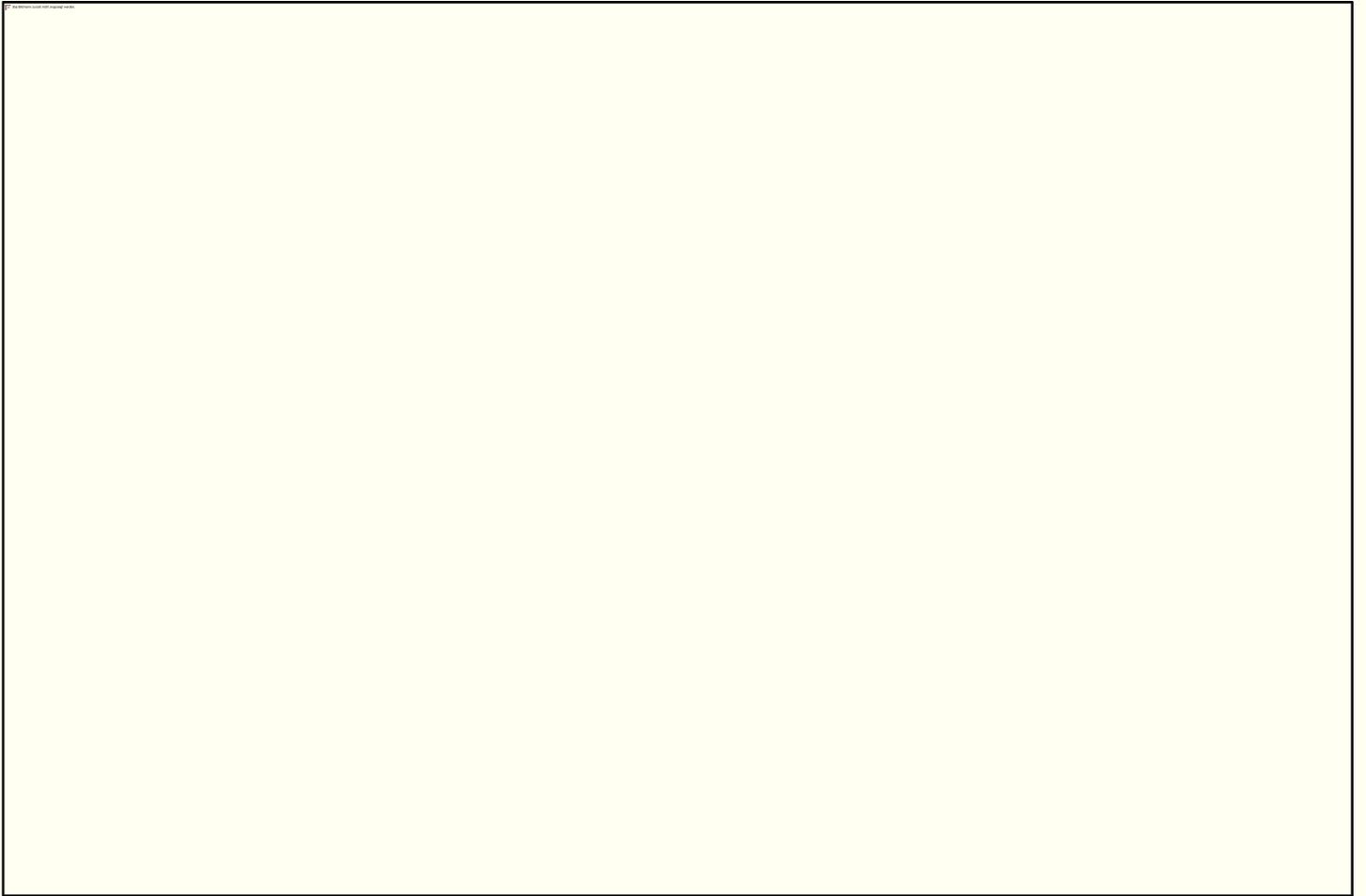
**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



EG



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



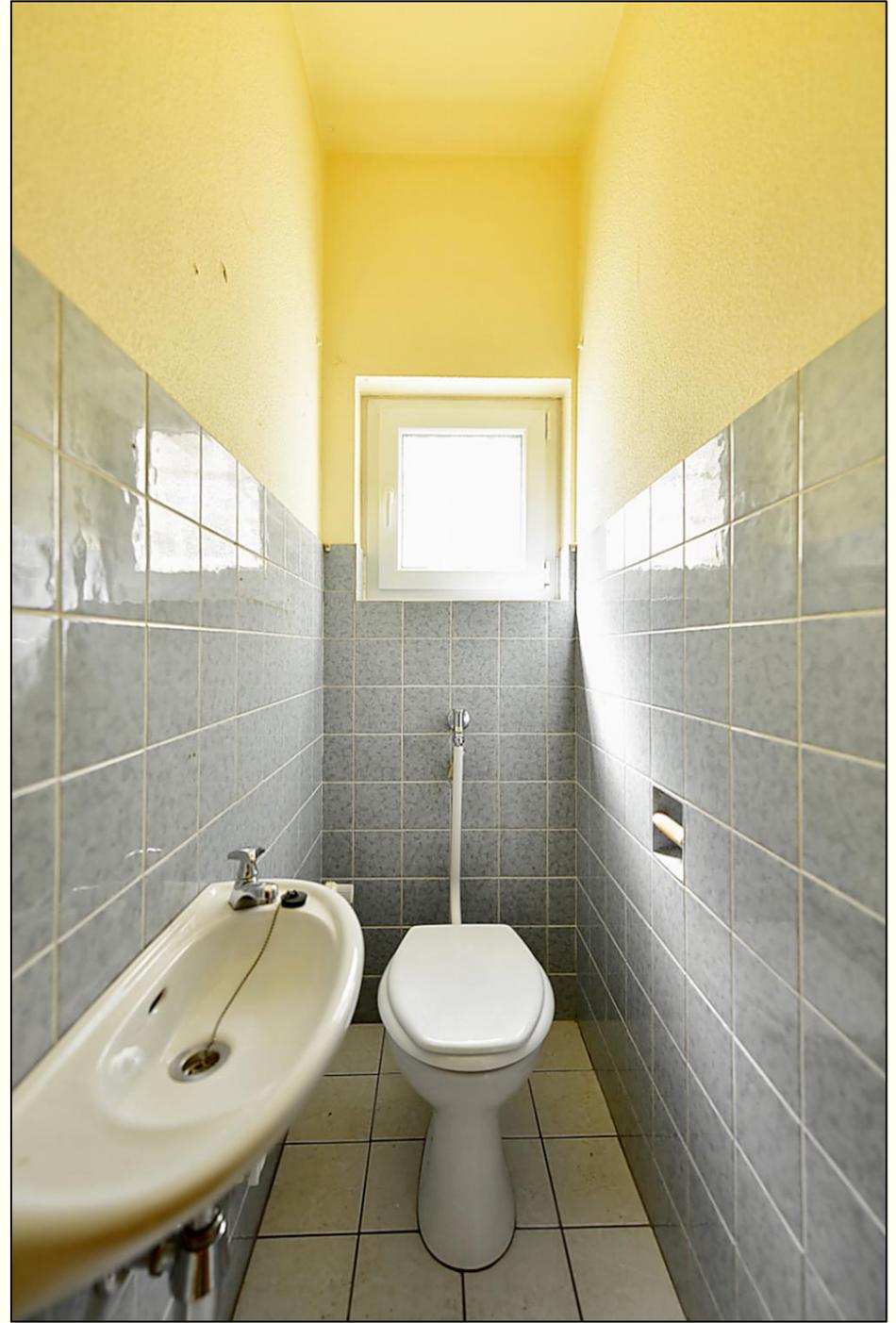
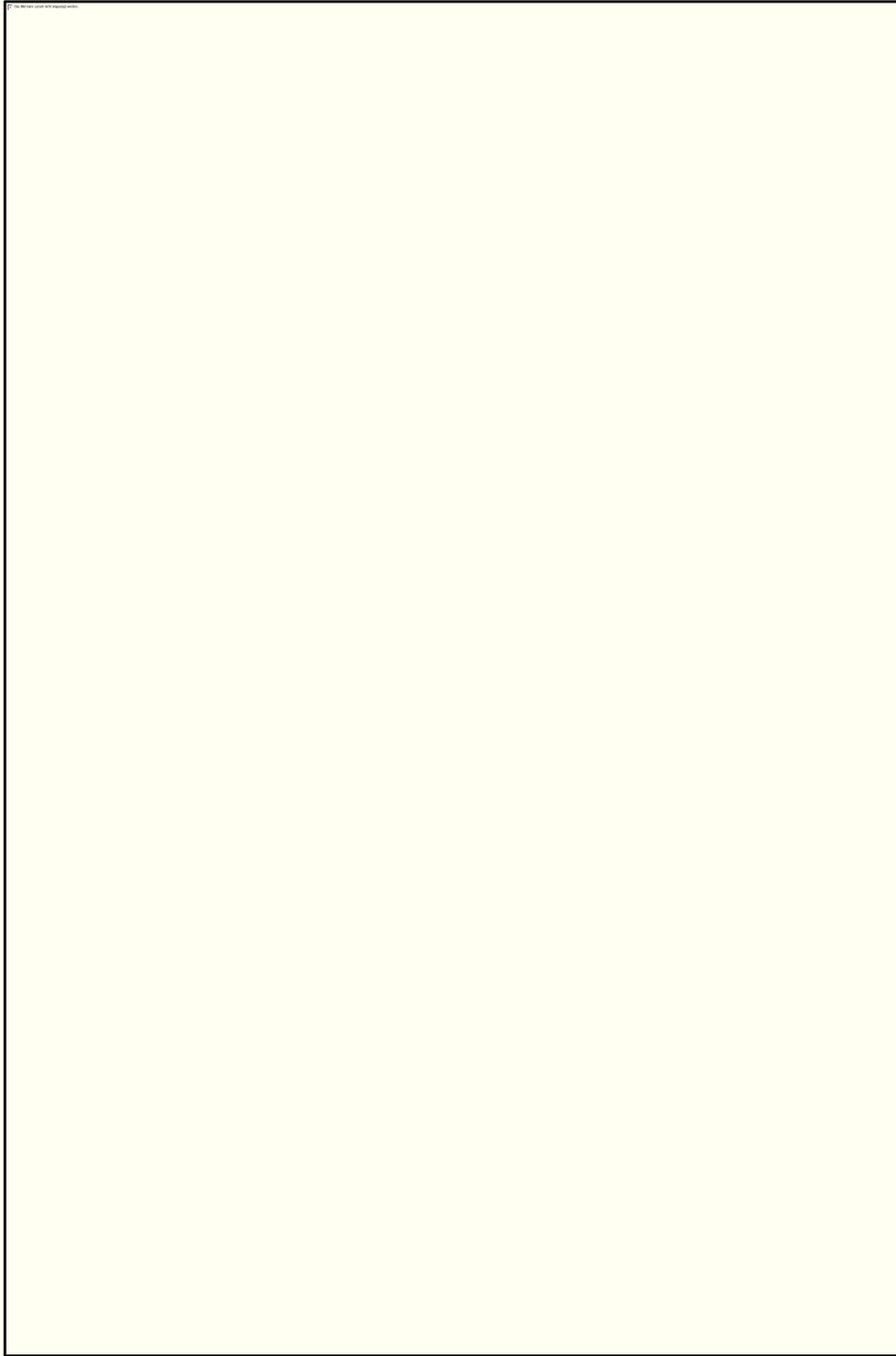
**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



E
G



EG



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



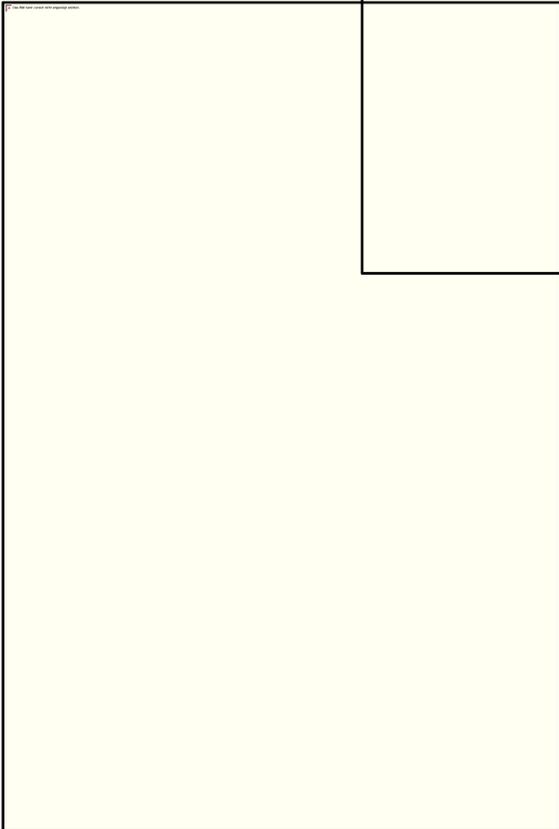
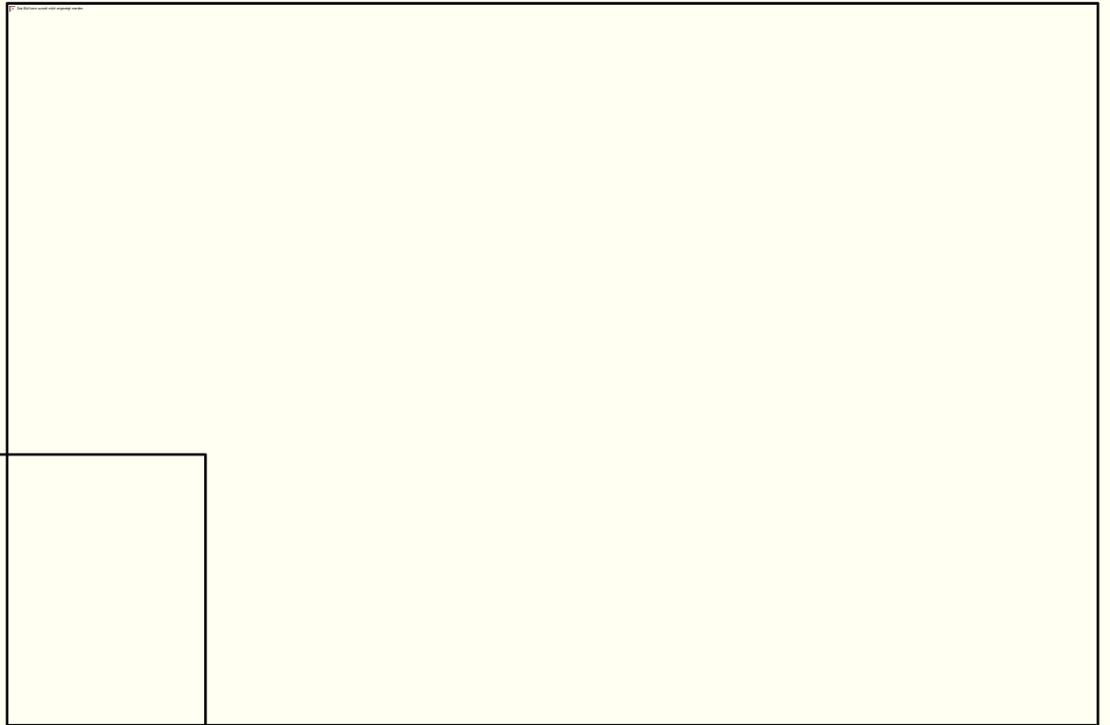
**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



EG / OG



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



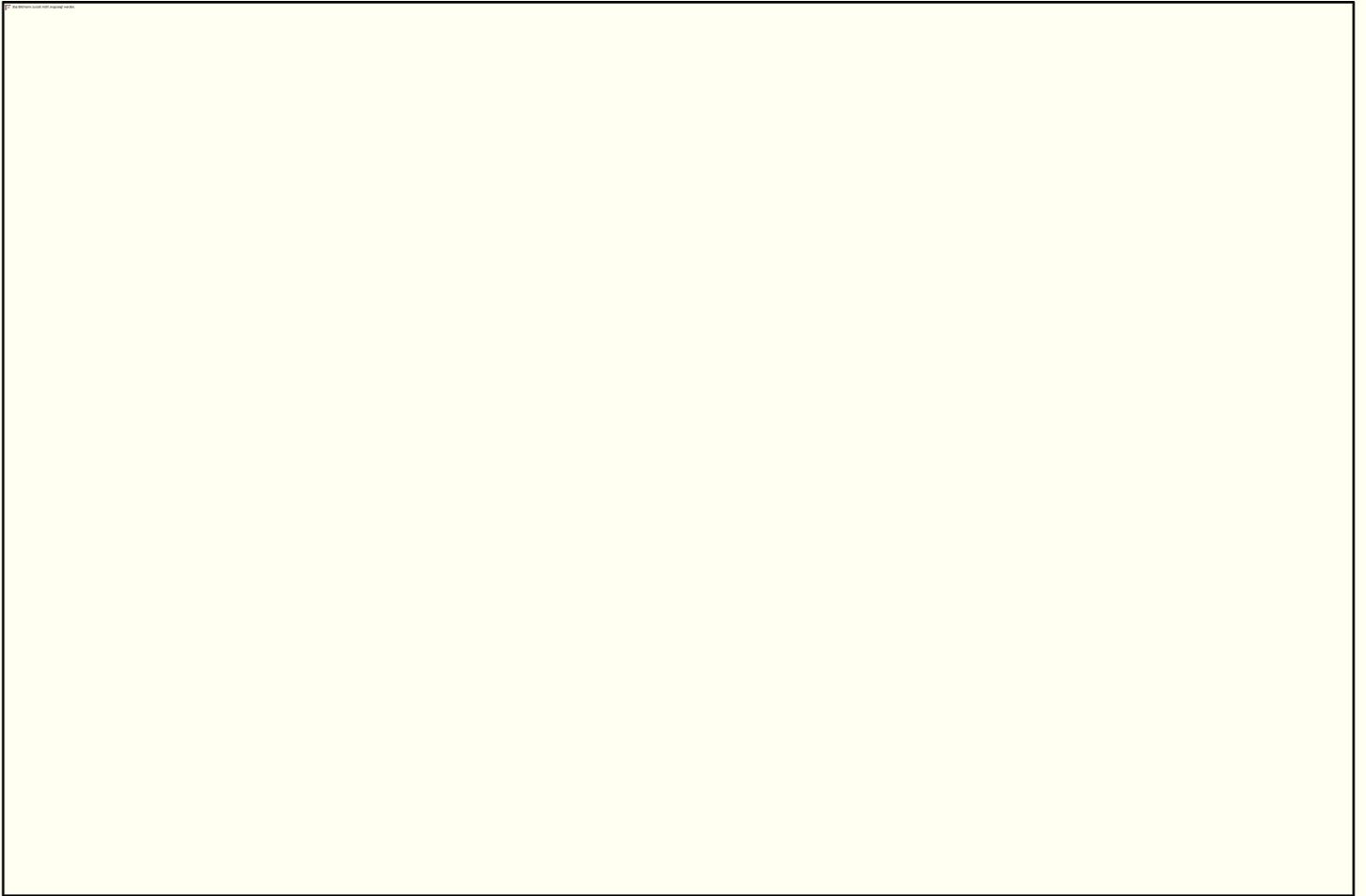
**FRIEDRICH
HERKENDELL**



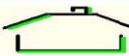
**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



OG



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



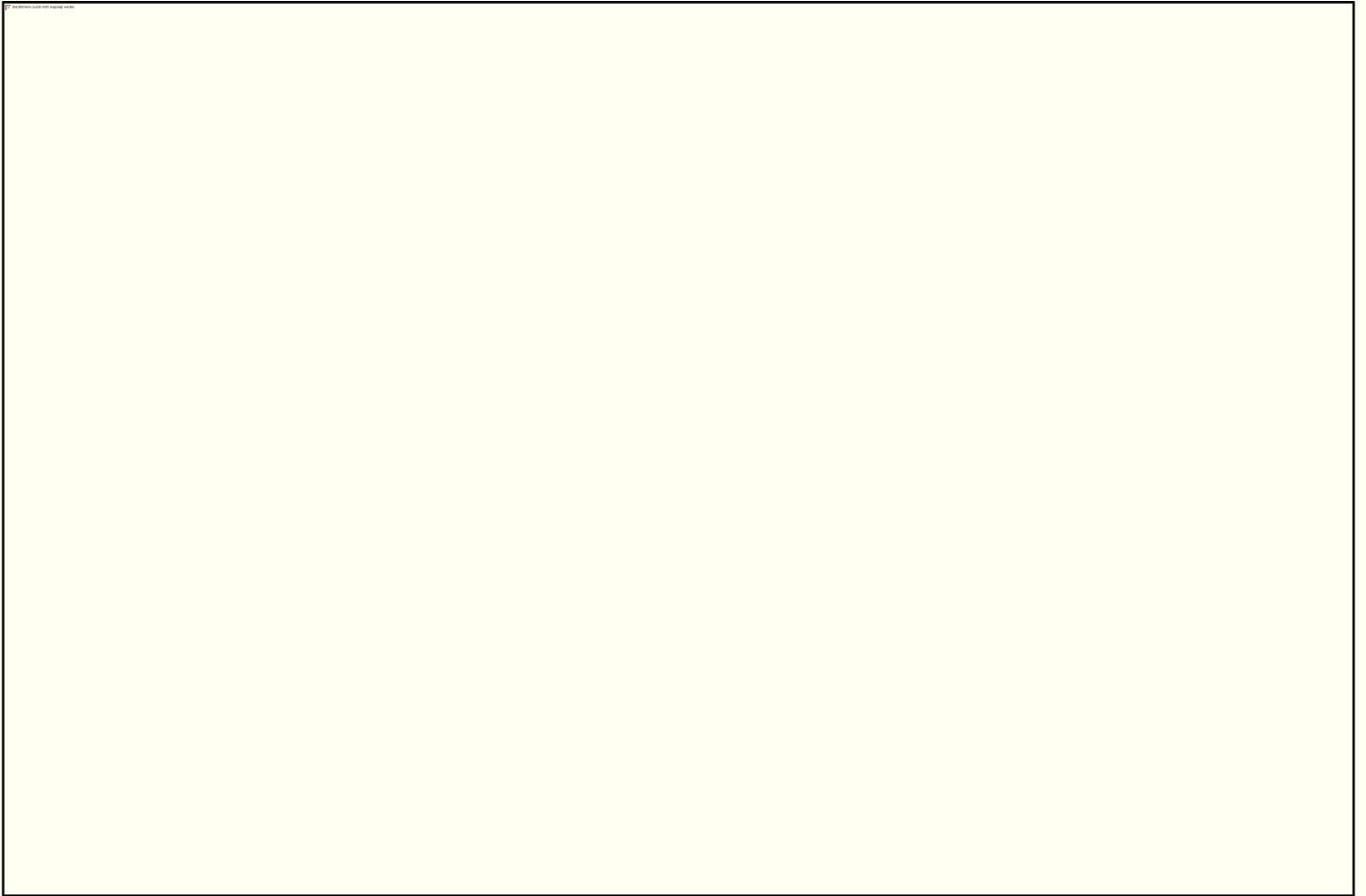
**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



OG



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



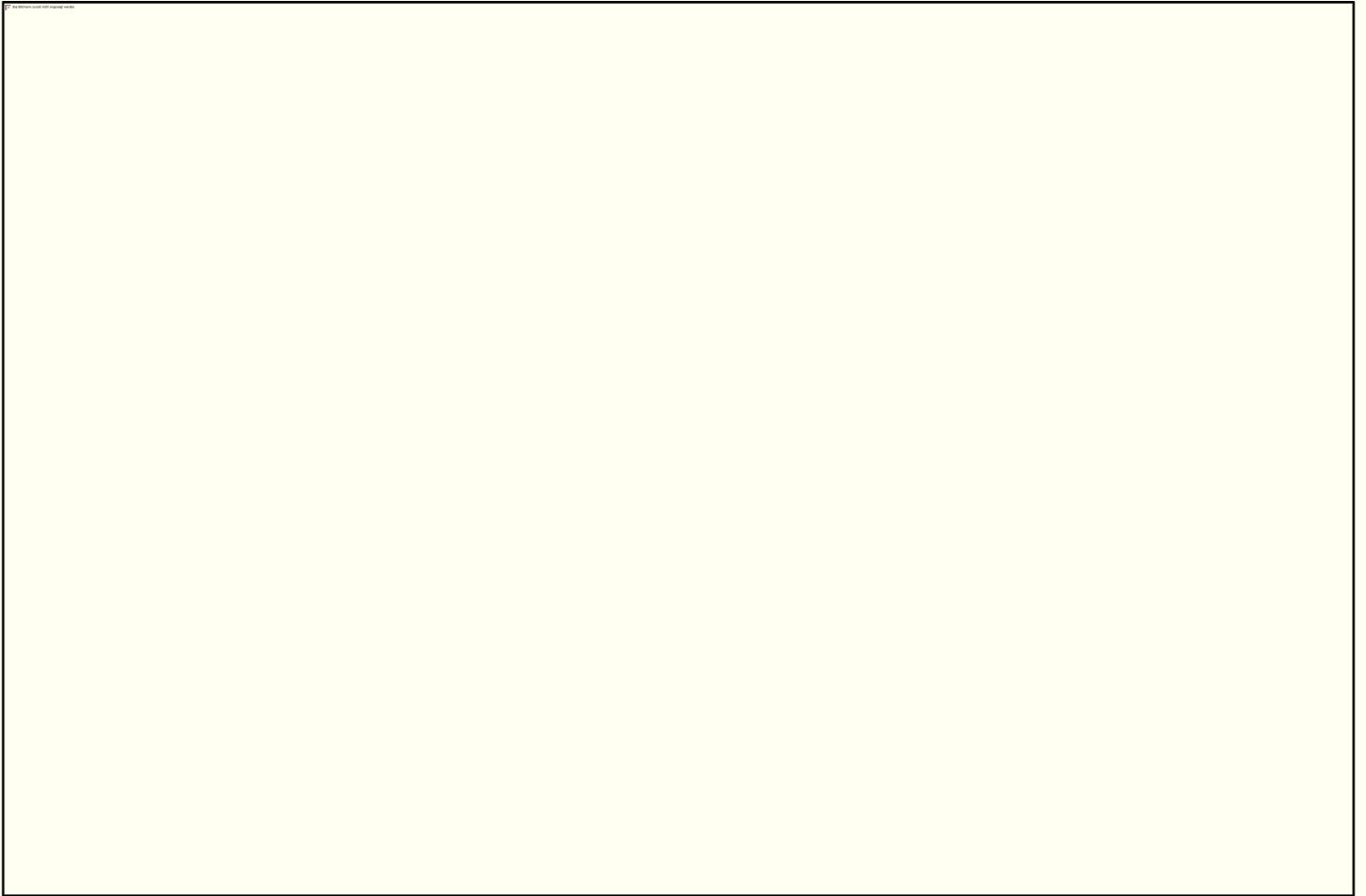
**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



OG



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



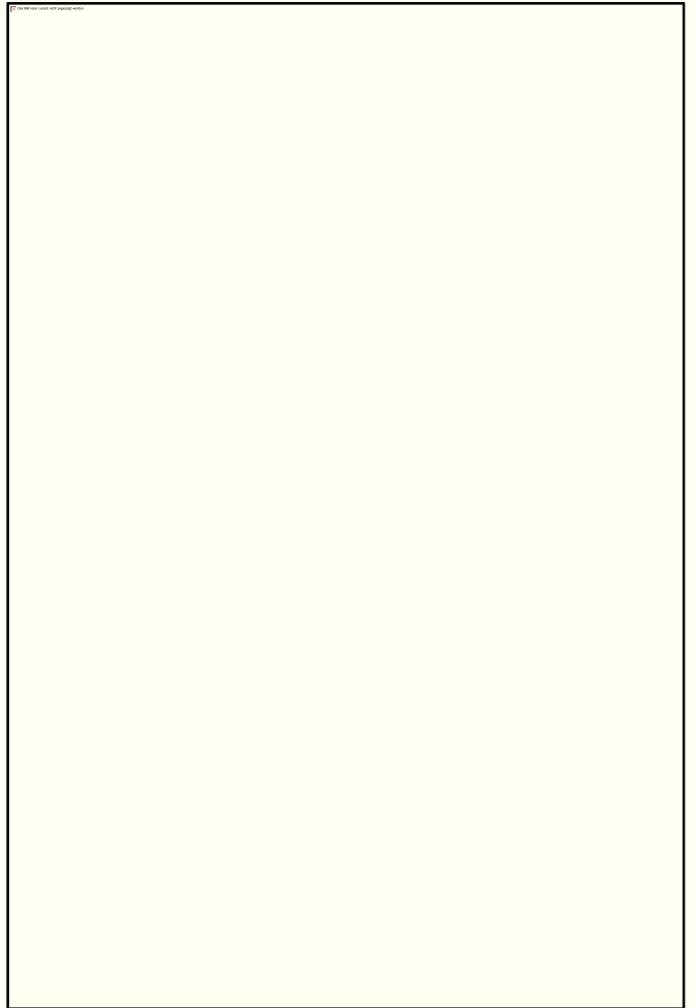
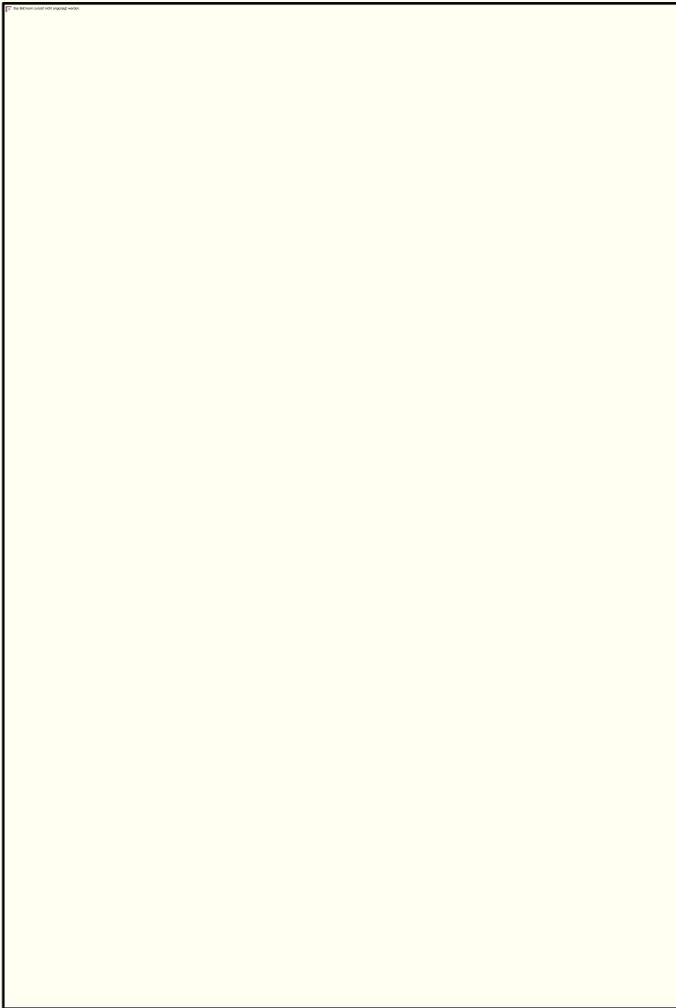
**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



O
G



OG



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



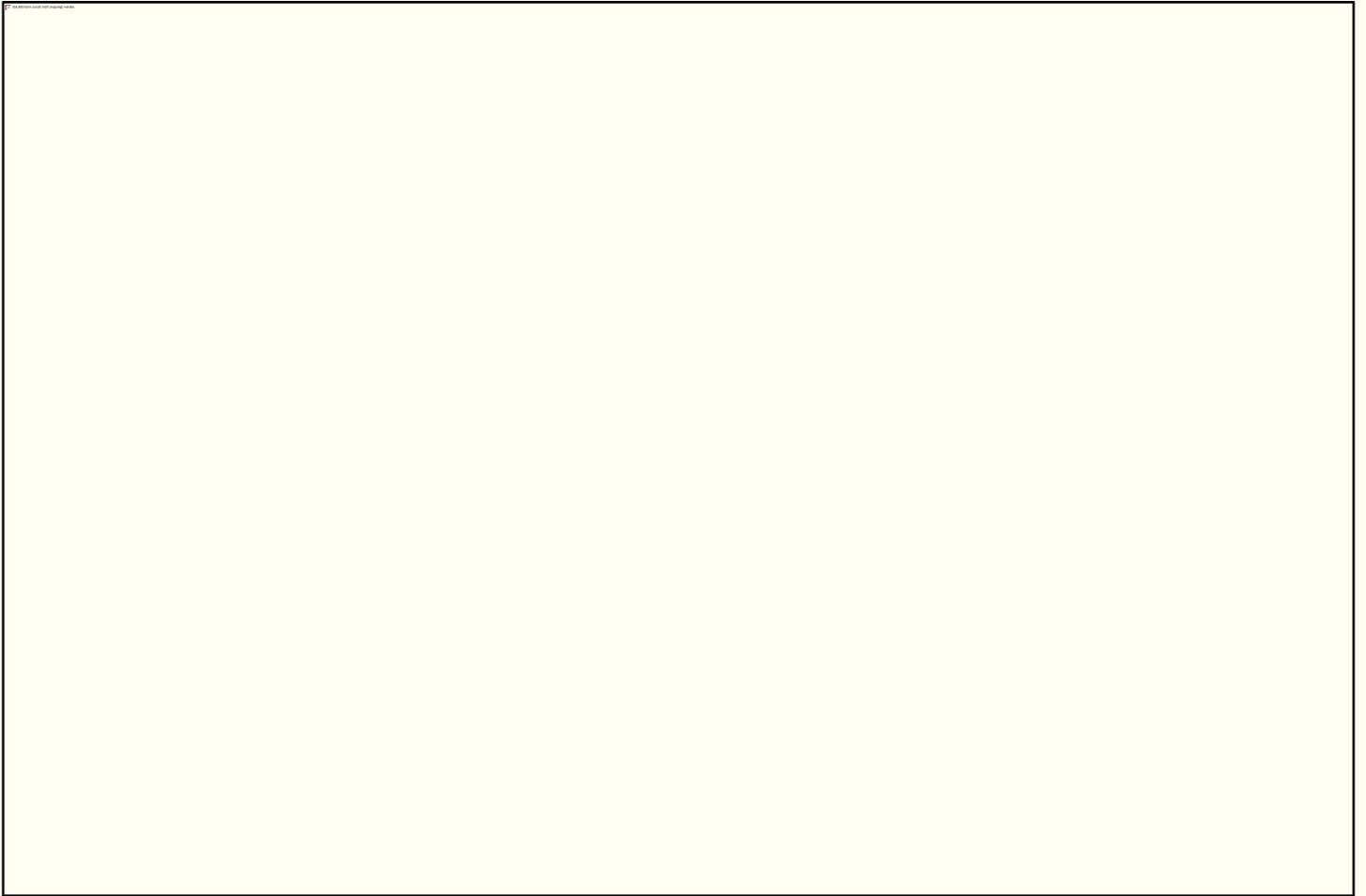
**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



OG



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



DG r.



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



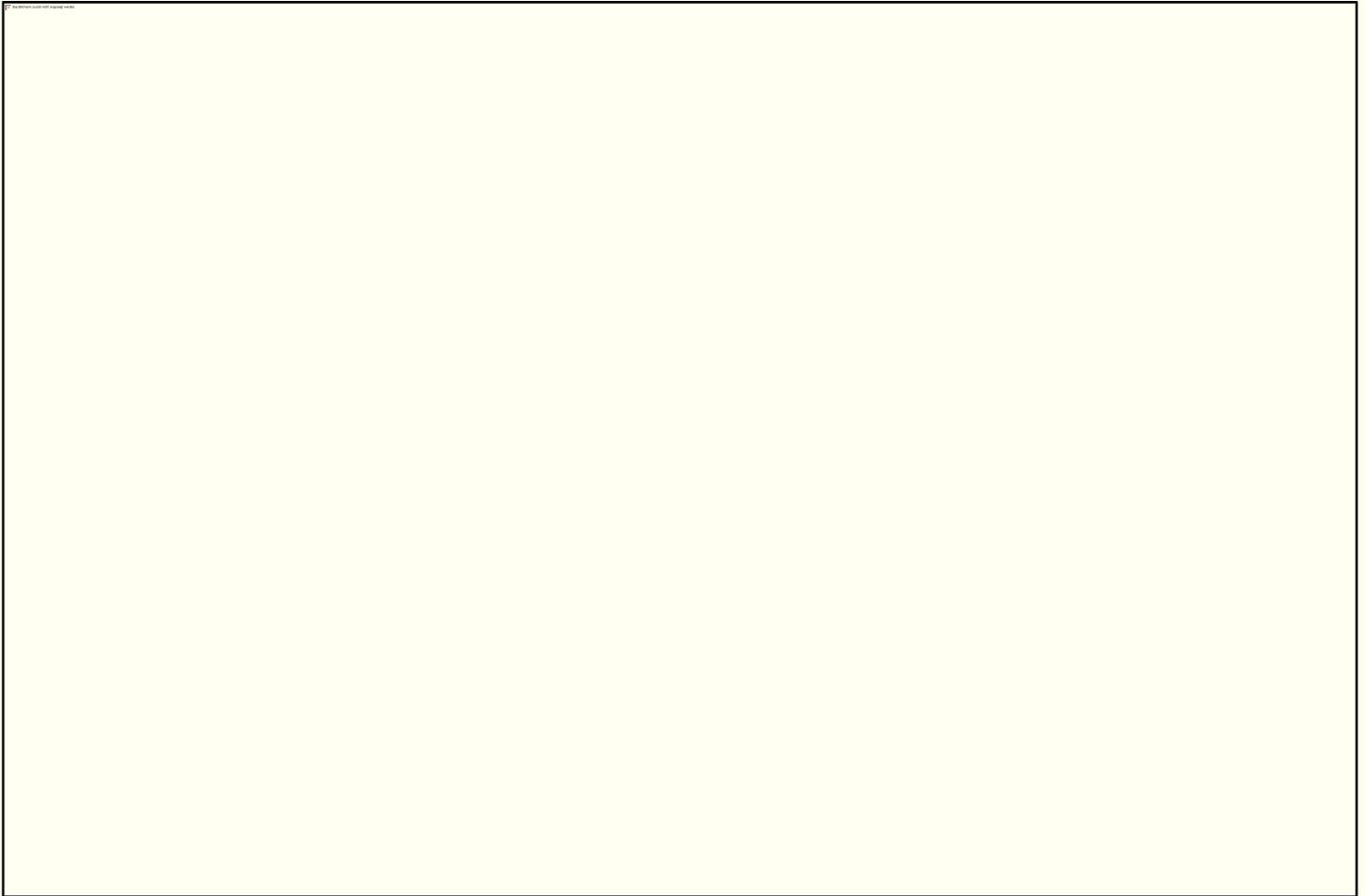
**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



DG r.



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



DG r.



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



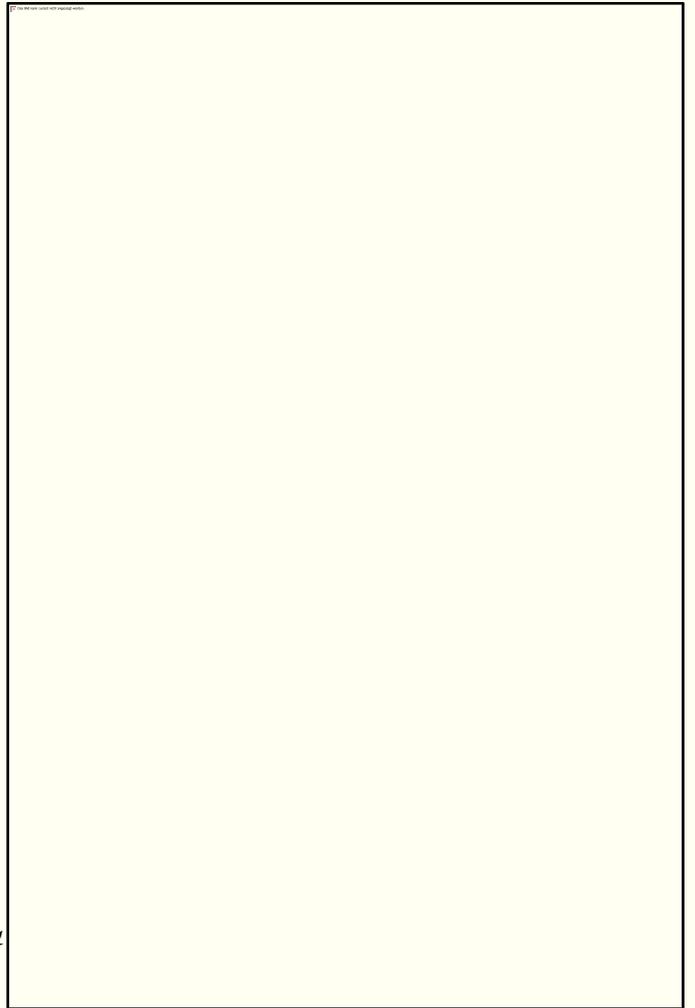
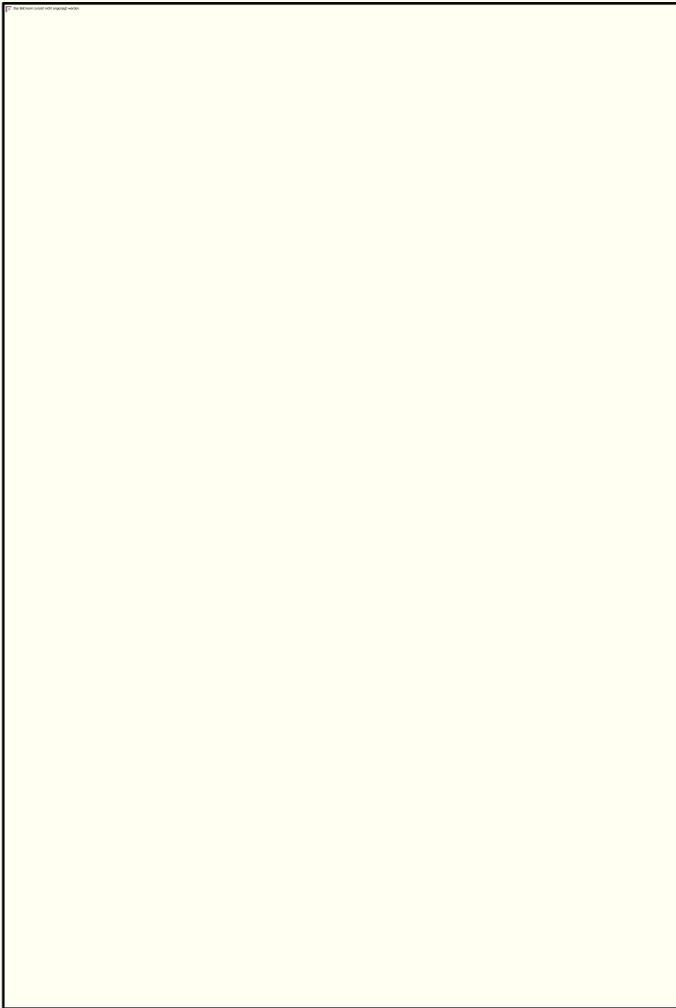
**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



DG
r.



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



DG r.



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**

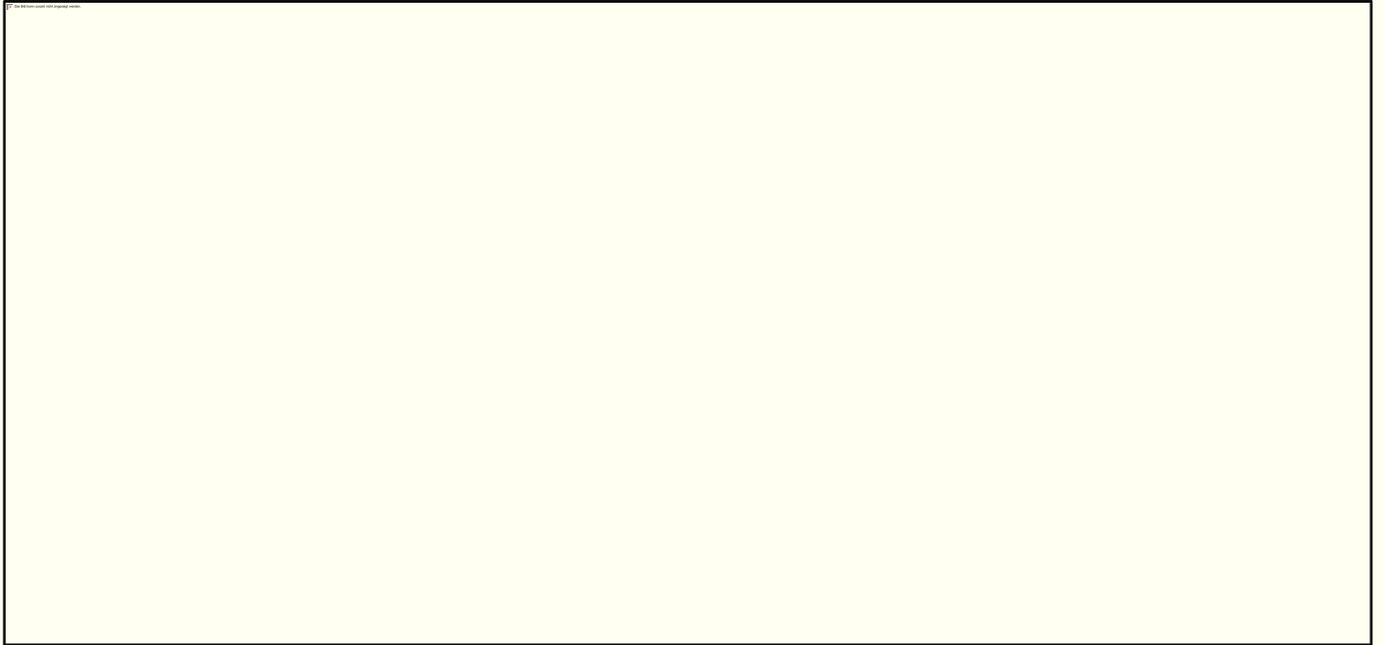


**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**





**FRIEDRICH
HERKENDELL**



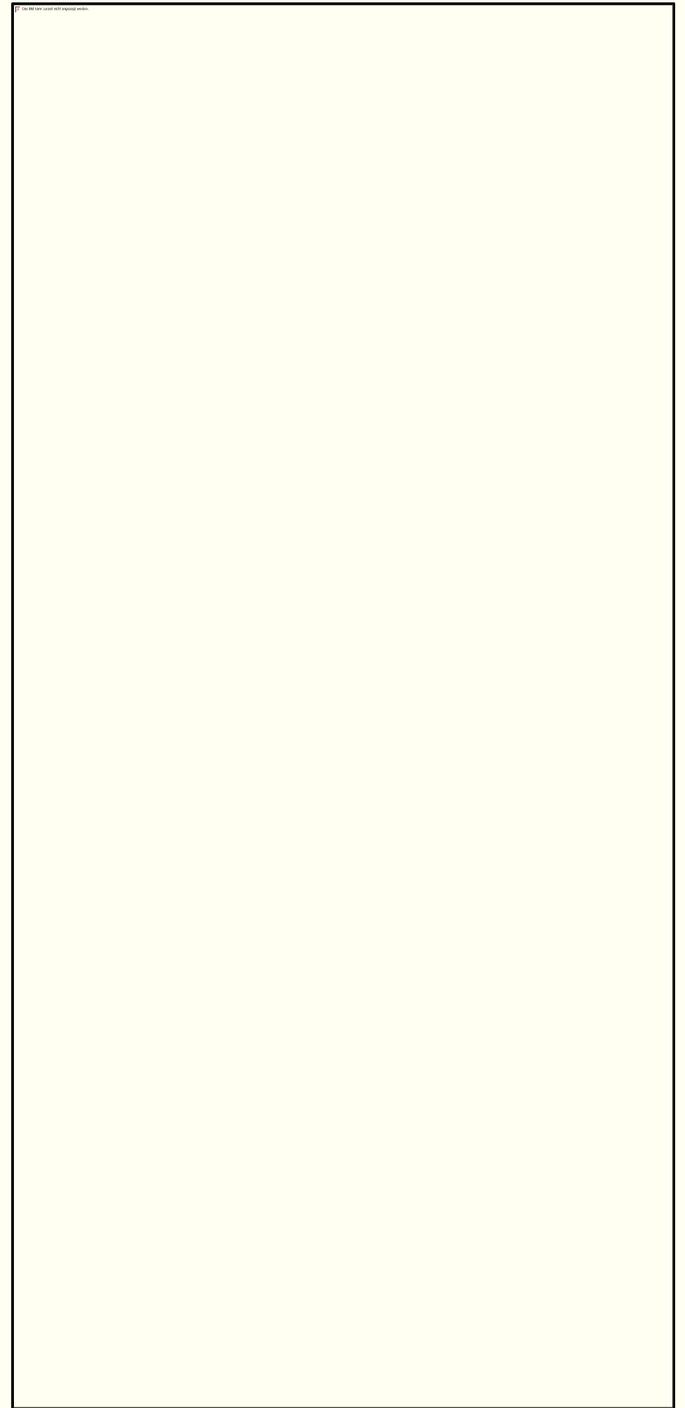
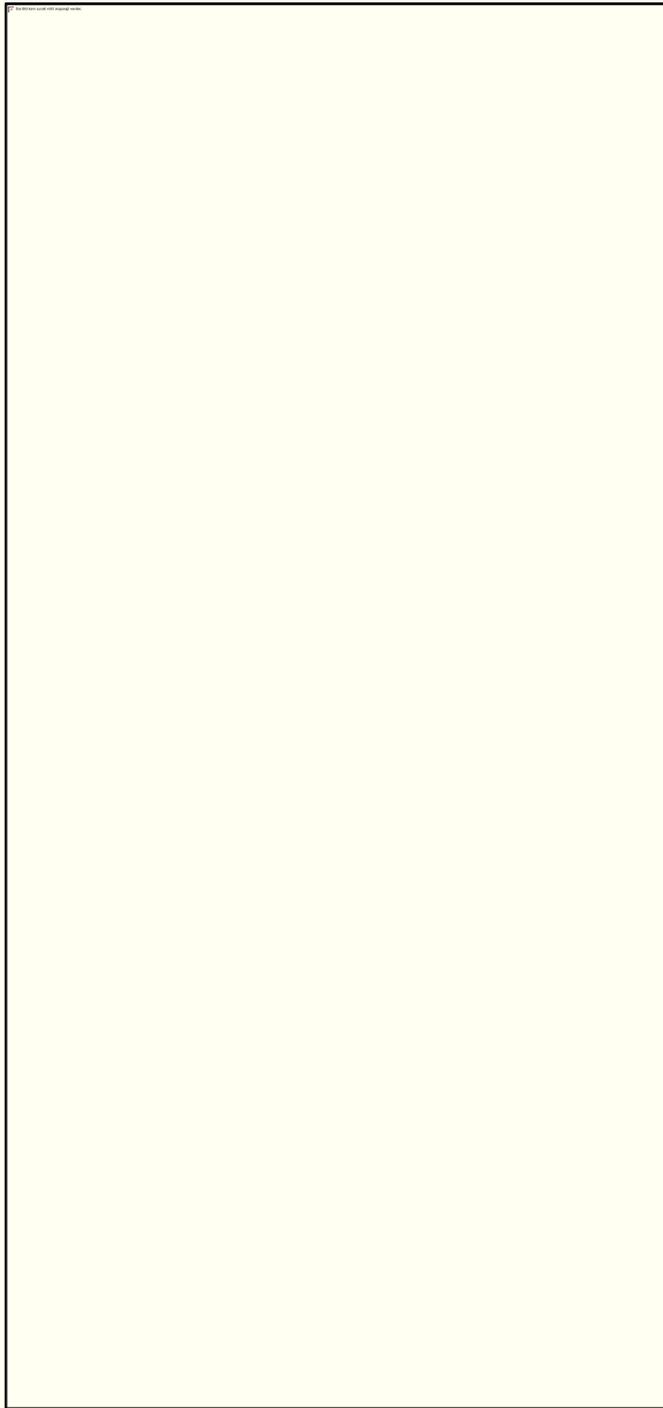
**FRIEDRICH
HERKENDELL**

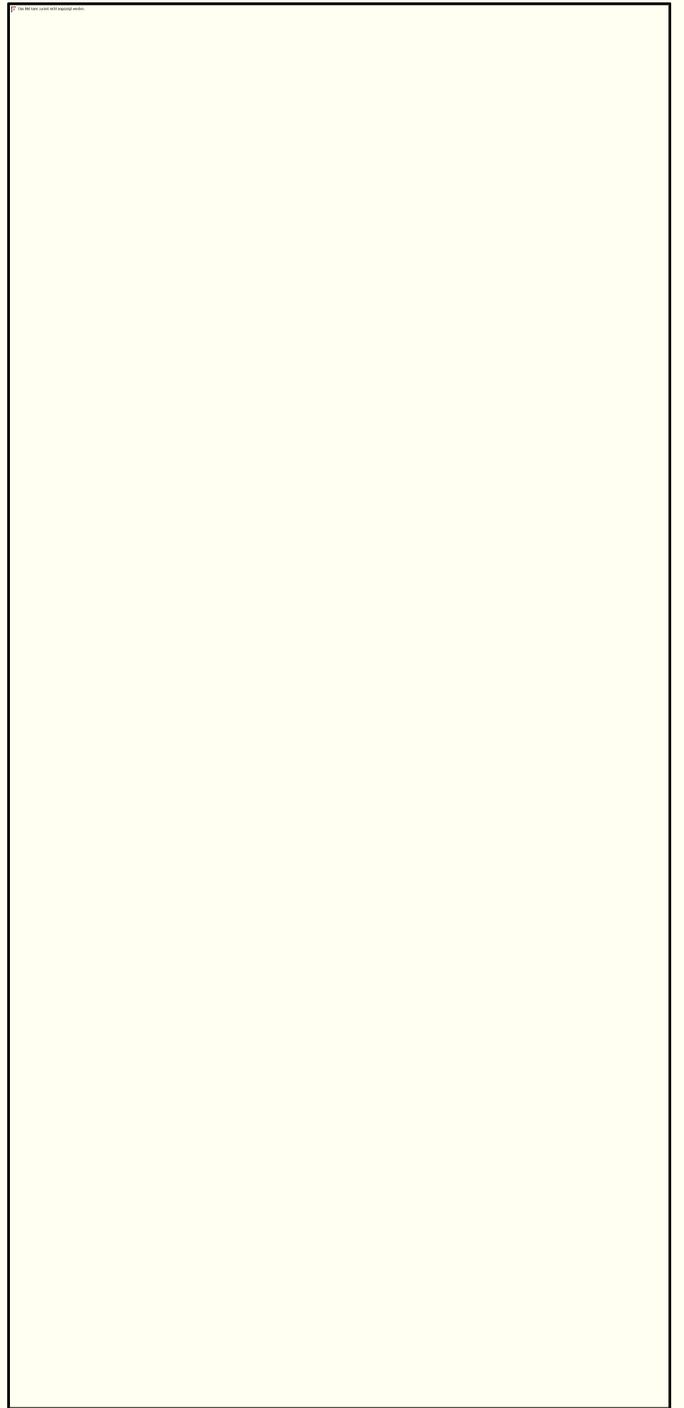
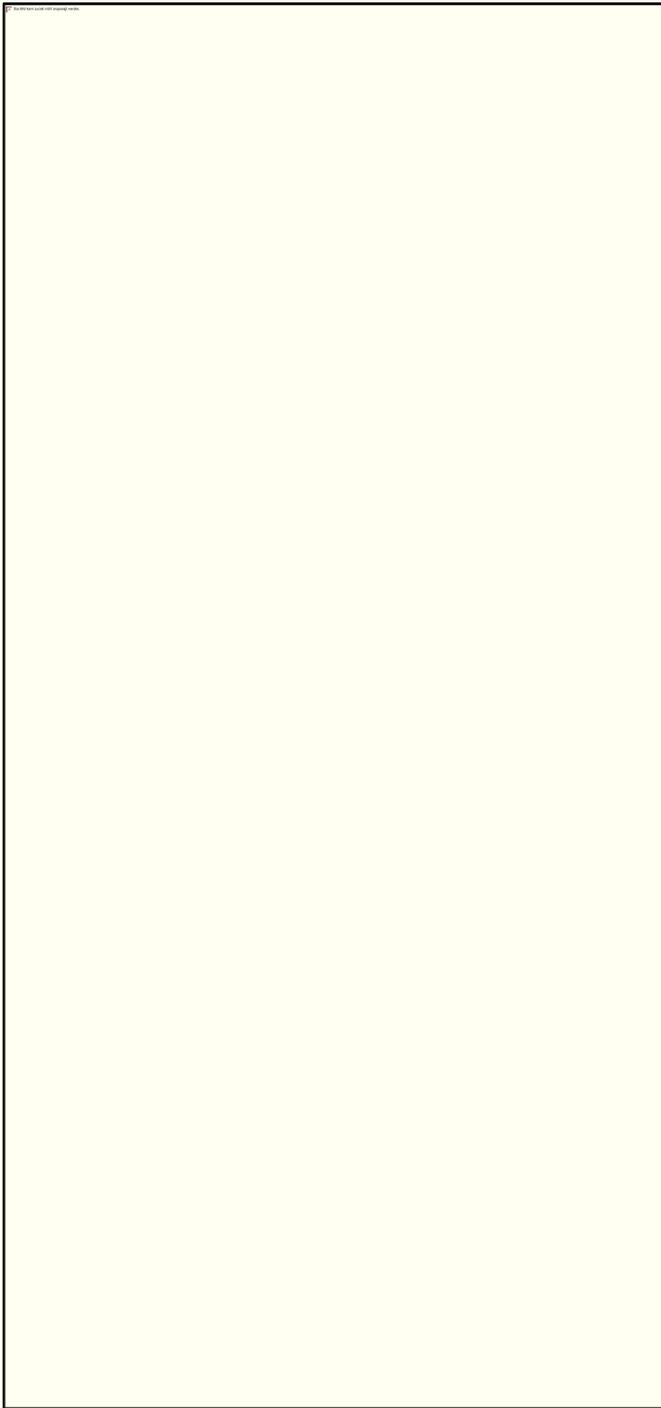


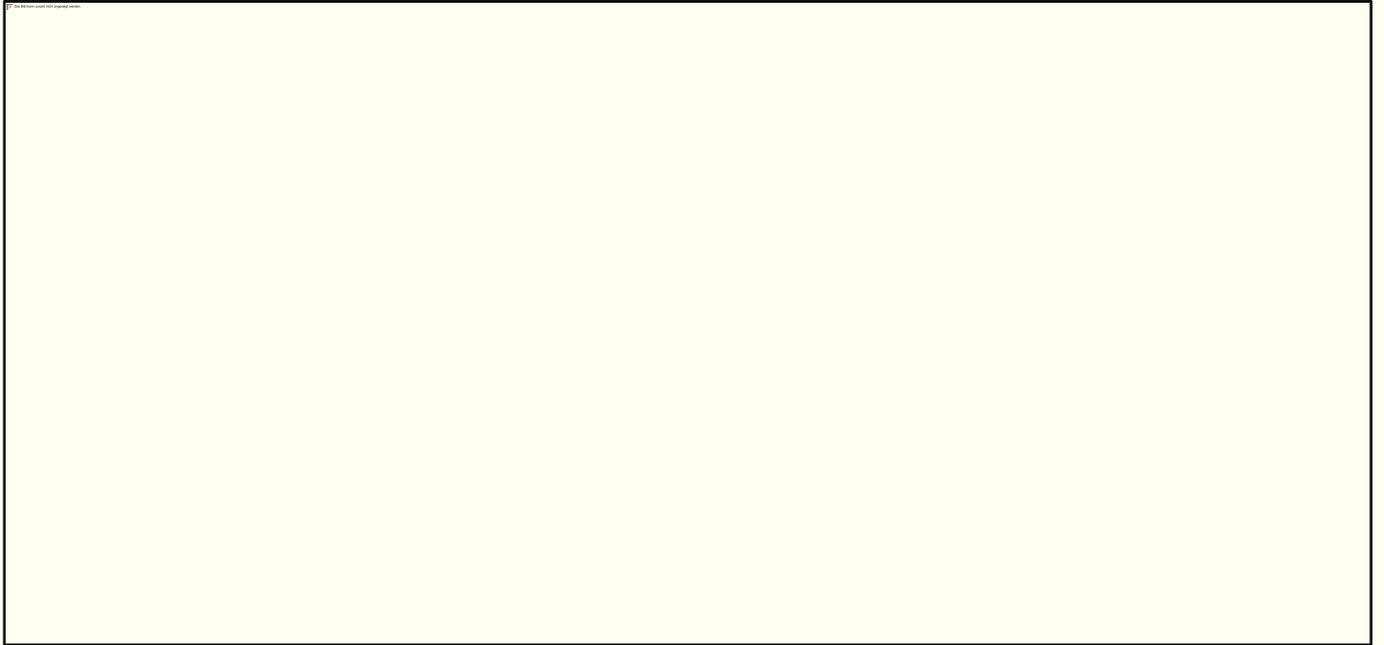
**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**







**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**

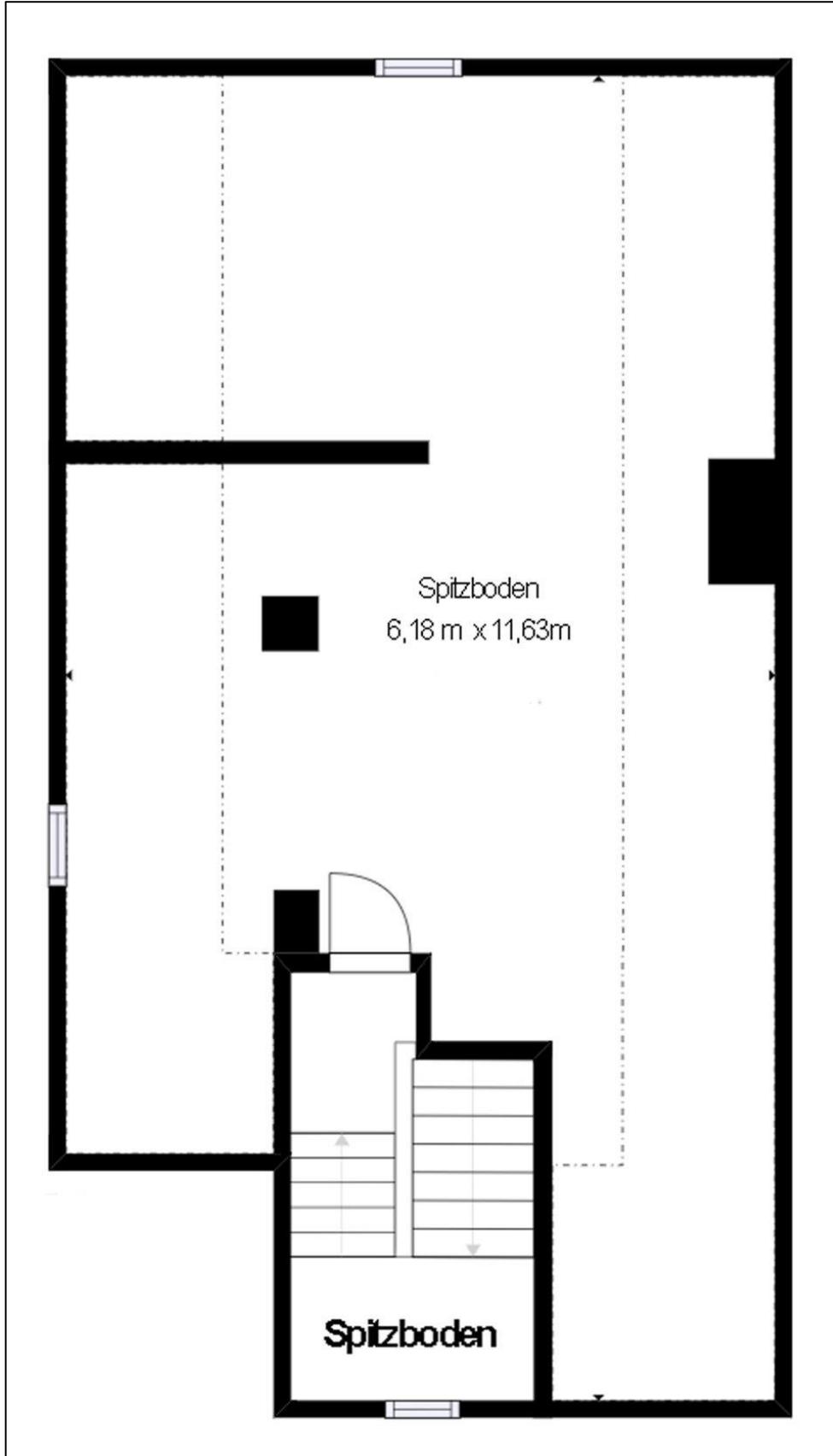


IMMOBILIEN
45219 E.-Kettwig
Tel. 02054/970447

FRIEDRICH HERKENDELL

Herkendell 9

Tel. 0201 / 780447



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



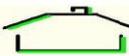
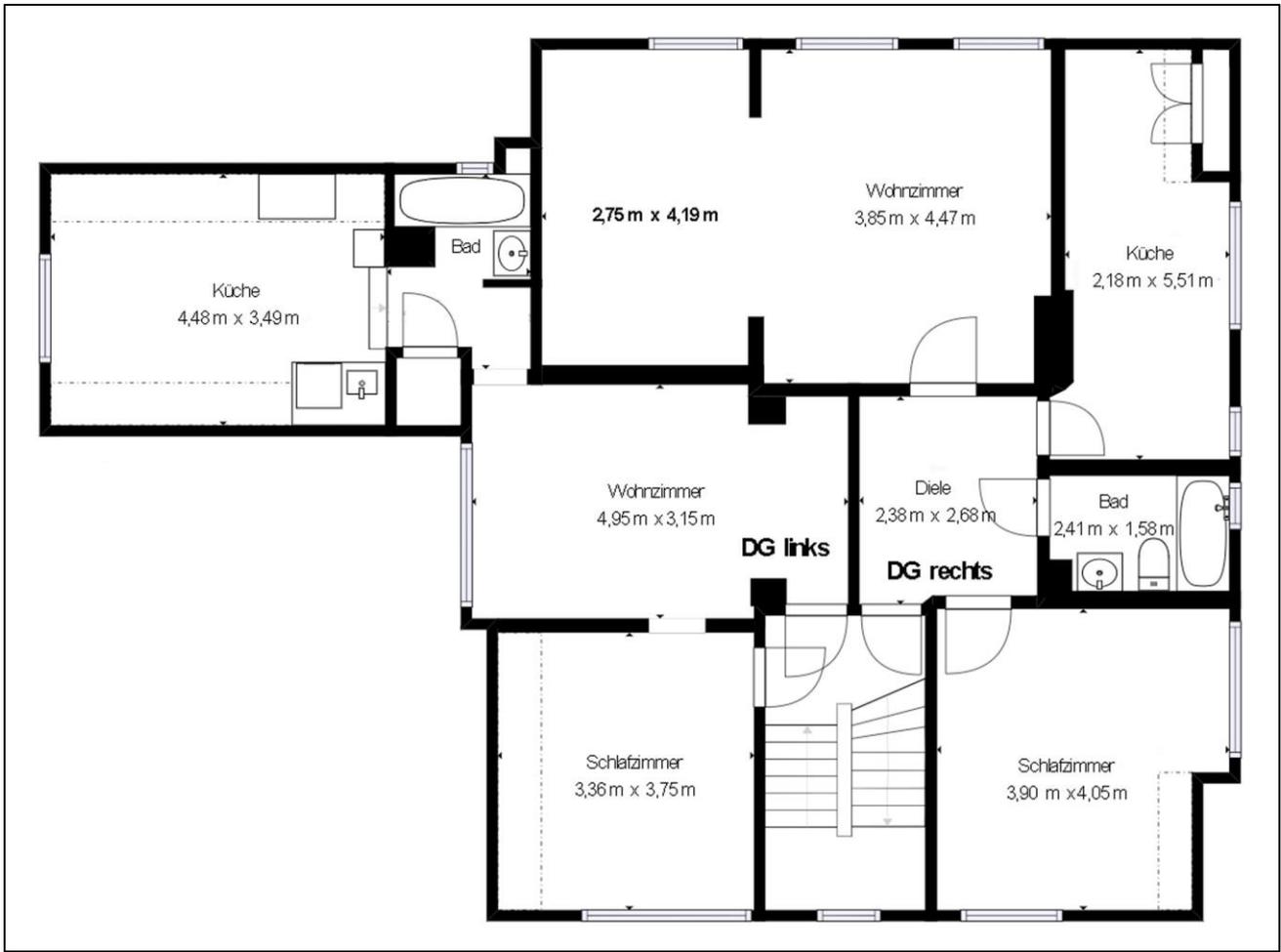
**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



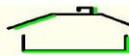
**FRIEDRICH
HERKENDELL**



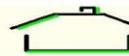
**FRIEDRICH
HERKENDELL**



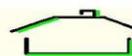
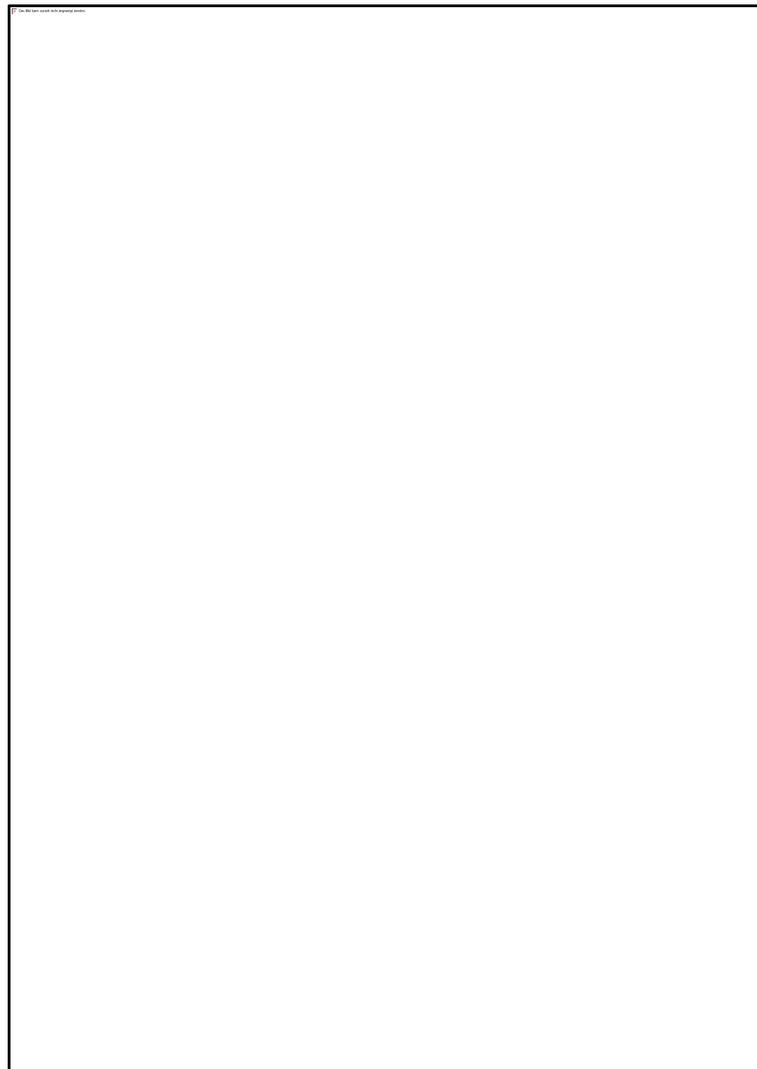
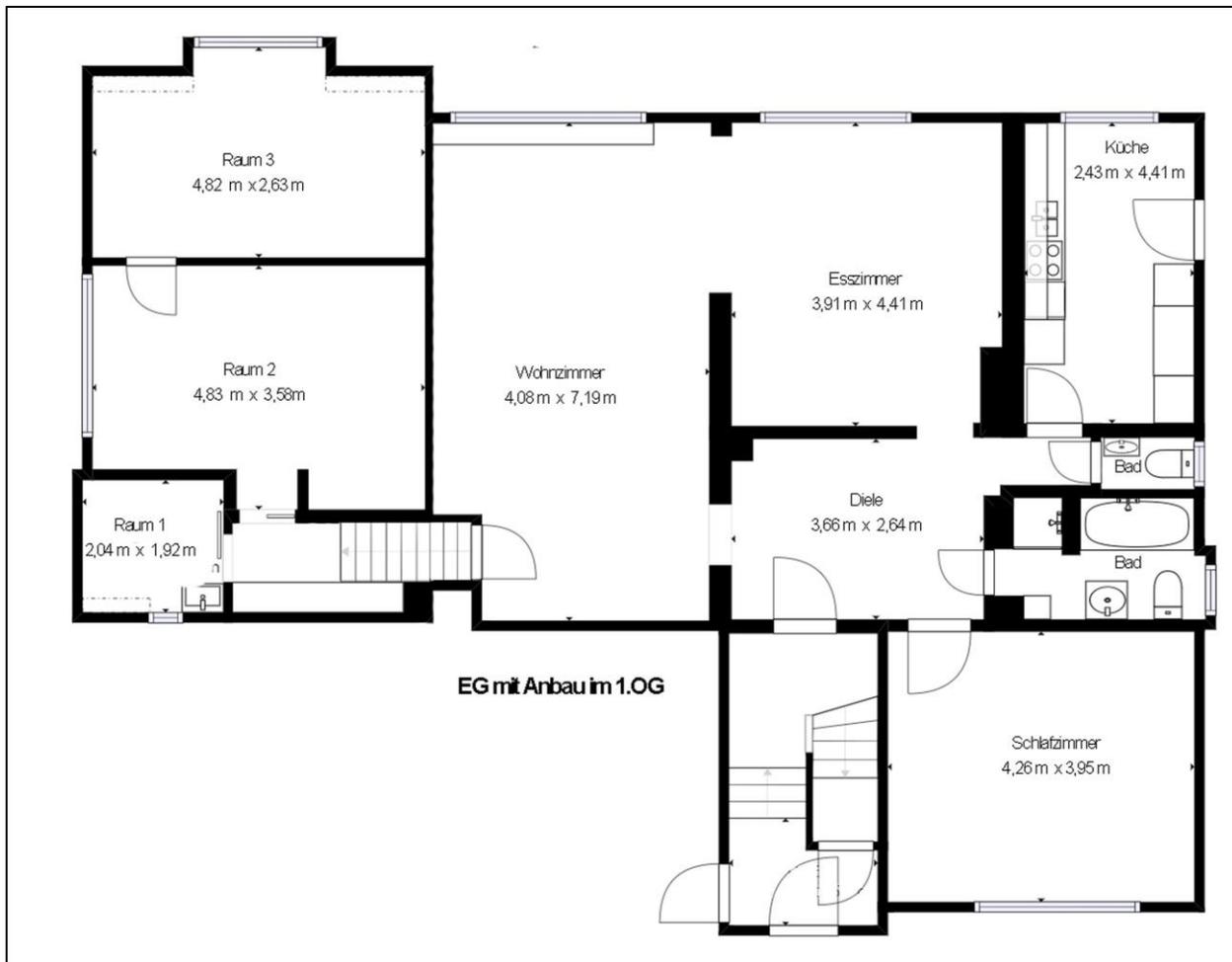
**FRIEDRICH
HERKENDELL**

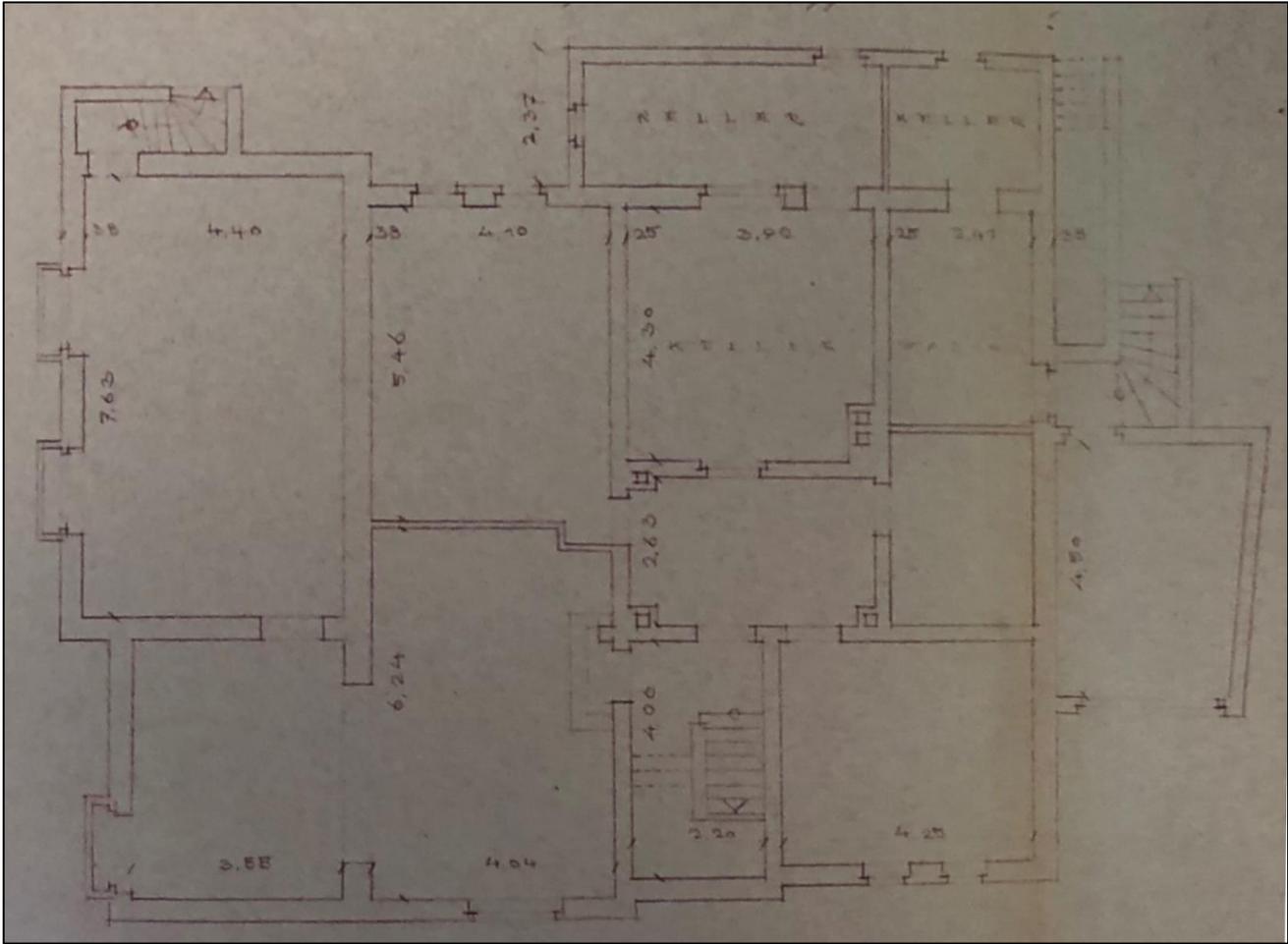


**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**





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