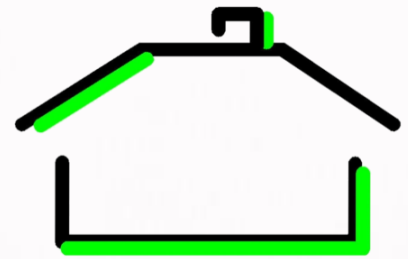


FRIEDRICH HERKENDELL



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

Eigentumswohnung in 45219 Essen-Kettwig

Sehr geehrter Interessent,

wir freuen uns, Ihnen diese schöne Eigentumswohnung 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 die Wohnung bei einer Besichtigung genauer vor.



Objektdaten

Objekttyp	Eigentumswohnung
Wohnfläche	ca. 68,4 m ²
Etage	1. Etage, mit Aufzug vom Keller bis zur Wohnung
Raumanzahl	2 Räume, 2 Bäder
Baujahr	Das Haus wurde 2017 erbaut.
Anzahl der WE	Die Eigentümergeinschaft umfasst 14 Wohnungen und 23 Tiefgaragenstellplätze.



Lage

Wohnlage	Aufgrund der besonderen Lage des Objekts haben Sie die Möglichkeit, sämtliche Besorgungen des täglichen Lebens fußläufig und barrierefrei erledigen zu können.
Ortsteil	Kettwig gilt als begehrtes Wohndomizil, bietet es doch außer der malerischen Altstadt viel Grün und beste Infrastruktur. 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	Blockheizkraftwerk (BHW) mit Gasbrennwertkessel
Warmwasservers.	über die Heizungsanlage
Küche	Die voll ausgestattete Einbauküche ist zum Wohnbereich geöffnet.
Balkon	Sonnenbalkon mit Zugang vom Wohnzimmer und vom Schlafzimmer aus.
Keller	Ein eigener Kellerraum und ein Fahrradraum sind vorhanden.
Stellplatz	TG-Stellplatz Nr. 36

Raumaufteilung

Wohnung	17,05 m ² Wohnzimmer mit offener Küche 5,43 m ² Diele 6,49 m ² Badezimmer 3,42 m ² Gäste-WC mit Dusche 15,35 m ² Schlafzimmer 14,16 m ² Kinderzimmer 9,03 m ² Balkon
Hinweis	Die Flächenangaben wurden aus den Grundrisszeichnungen entnommen. Bitte beachten Sie, dass die Bilder, welche die Raumaufteilung widergeben, unter Umständen größer wirken können.

Nebenkosten, Zustand, Energieausweis

Nebenkosten	Das Hausgeld für die Wohnung beträgt laut Wirtschaftsplan 2025 monatlich € 410,33 inkl. € 35,85 Instandhaltungsrücklage. € 315,35 sind umlagefähig, € 59,13 nicht. Das Hausgeld für den Tiefgaragenstellplatz beträgt laut Wirtschaftsplan 2025 monatlich € 19,58 inkl. € 7,90 Instandhaltungskosten. € 4,05 sind umlagefähig, € 7,63 nicht.
Energieausweis	Energieausweistyp: Bedarfsausweis Energieträger: Gas Baujahr des Hauses: 2017 Energiebedarf: 64 kWh/(m ² a) Energieeffizienzklasse: B

Angebotsbedingungen

Übergabetermin	nach Absprache, auch kurzfristig möglich
Angebotspreis	€ 295.000 + TG-Stellplatz € 25.000 = € 320.000 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 genauer vor.
Hinweis	Dieses Exposé beinhaltet die wesentlichen Eckdaten. Ausführliche Informationen senden wir Ihnen gerne direkt zu. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Auf Grund gesetzlicher Regelungen kann es beim Kauf oder bei der Vermietung von Immobilien zu Nachrüstpflichten kommen, insbesondere im Hinblick auf umwelttechnische Anforderungen wie Heizung, Kamin, Wärmedämmung, Abwasserleitungen und vielem mehr.

Auch steuerliche und rechtliche Sachverhalte, existierende Förderprogramme sowie die Auswirkungen möglicher Änderungen von Gesetzen und Vorschriften sollten vom Käufer/Verkäufer/Mieter/Vermieter vor Vertragsabschluss geprüft werden.

Der Makler legt den Vertragsparteien nahe, diese Sachverhalte vor Vertragsabschluss durch entsprechende Fachleute (Rechtsanwälte, Steuerberater, Architekten, Energieberater, ...) prüfen zu lassen.

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 Herkendell



